NORDVIK

Griffenfeldts gate 17B

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Griffenfeldts gate 17B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.07.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende 2-roms toppleilighet med råflott utsikt og solrik balkong! Fyring/v.vann inkl. | Ingen forkjøp | IN-ordning

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 449 231,-**
Fellesgjeld	**198 141,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 514,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

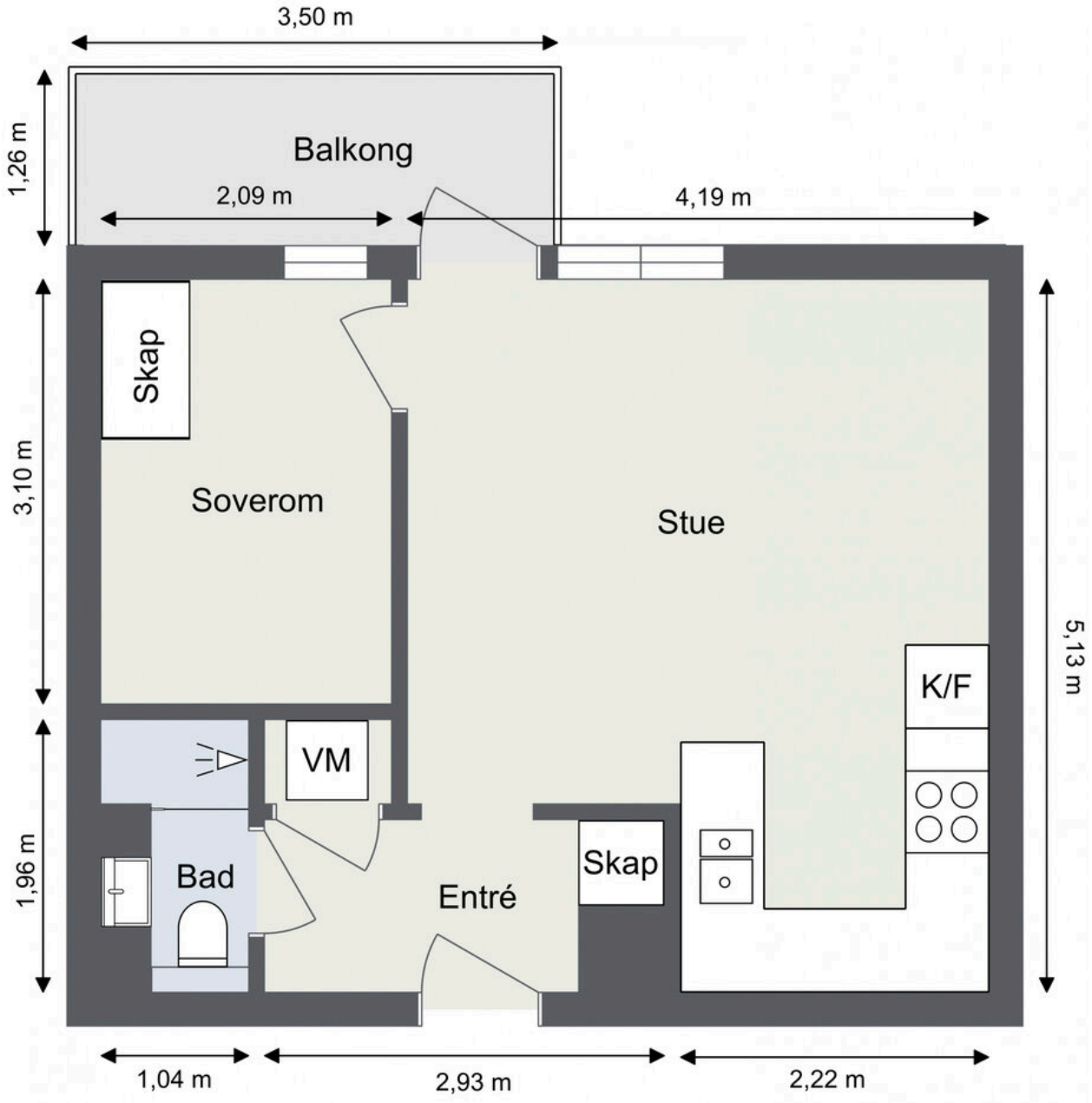
Velkommen til en innbydende og lys 2-roms toppleilighet vendt i sin helhet mot lladalen park. Her kan du vente deg en magisk utsikt, sol fra morgen til kveld, og et hjem som er klart til å flyttes rett inn i. Planløsningen er godt utnyttet, og i kombinasjon med store vindusflater og en takhøyde på over 2,6 meter skapes det en fantastisk romfølelse. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong som blir en naturlig forlengelse av rommet i sommerhalvåret. Leiligheten ligger i et svært attraktivt og populært område på Sagene, med idylliske parker, rikelig med servicetilbud og offentlig kommunikasjon rett utenfor døren. Her kan du trives!

2 boder på totalt 14m²
Rehabilitert bad fra 2013
Opplegg for vaskemaskin
4. etasje med lyse og luftige rom
Oppvarming, varmtvann og internett inkl.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

Tyder




LE JARDIN .
LE JARDIN












LE JARDIN


LE JARDIN
LE JARDIN


LE JARDIN
LE JARDIN








HELLA







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
20-0380/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Griffenfeldts gate 17B, 0460 OSLO
Gnr 219, bnr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 56 i Iladalen 6 Borettslaget, org.nr. 952771388

Selgere
Hanna Gjervan Paulsen
Asbjørn Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
198 141,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 448 141,- (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))
---
4 449 231,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 458 731,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, baderom, bod, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod. Gulvareal oppmålt til ca. 12 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.
Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 12 m².

Solforhold
Balkongen har svært gode solforhold som kan nytes fra ca. klokken 10 - 18/19 på sommerstid.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, baderom, bod med opplegg for vaskemaskin, soverom, kjøkken og stue i åpen løsning med utgang til balkong.
I tillegg disponerer enheten 2 boder, en loftsbod på 6m² hvor det er ca. 12m² gulvareal og en kjellerbod på 8m².

Standard
Fra felles trappeoppgang kommer du opp i 4. etasje hvor leiligheten befinner seg. Allerede i entréen får du et godt førsteinntrykk. Det brede gulvet og de slette veggene, malt i en behagelig farge, er gjennomgående for boligen. Her er det god plass til oppheng, samt oppbevaring i et praktisk garderobeskap med skyvedører. Leiligheten har også en innvendig bod med lagringsplass over

vaskemaskinen. Porttelefonen gjør det enkelt å slippe inn gjester, og herfra har du direkte adkomst til stuen.

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen, sosial løsning med en praktisk planløsning som gir rom for både spisebord, sofagruppe og TV-møblement. Store vindusflater sikrer rikelig med naturlig lys, og en takhøyde på over 2,6 meter gir rommet en luftig og svært god atmosfære. Spisebordet er naturlig plassert tilknyttet kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, tidsriktige trehåndtak og en ny benkeplate fra 2024. Kombinasjonen av over- og underskap gir både rikelig med lagringsplass og gode arbeidsflater. Hvitevarene som følger med boligen, består av oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser, platetopp og stekeovn.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 m², hvor solen kan nytes fra klokken 10 til 18/19 på sommertid. Herfra er det magisk utsikt over byen og helt ned til Oslofjorden. Gulvet er belagt med heller, og det er god plass til sittegruppe, grill og frodig beplantning. Leiligheten ligger i øverste etasje, noe som gjør at du ikke har noe overbygg over deg som kan skygge for solen.

Boligen har et romslig soverom malt i en lun farge som harmonerer perfekt med resten av leiligheten. Rommet er i dag innredet med en stor dobbeltseng og vegghyller. En stor skyvedørsgarderobe sørger for utmerket klesoppbevaring.

Det flislagte baderommet har lune varmekabler i gulvet og downlights i taket, og ble pusset opp i regi av borettslaget i 2013. Flisvalget er tidløst og nøytralt. Innredningen består av servant med underskap, speilskap over et vegghengt toalett med innebygd sisterne, samt en praktisk dusjnisje med innfellbare glassdører og regndusj.

Entrédør: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Vinduer: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.
Balkongdør: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Innerdører: Profilert innvendig dør til soverommet. Glatte innvendige dører for øvrig.
Overflater, etc.: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Gulv er belagt med fliser på bad og bod, laminat for øvrig.
Ventilasjon: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Elektrisk anlegg: Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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
- Byttet benkeplate kjøkken
- Byttet håndtak kjøkken
- Malt overflater

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Rehabilitering av våtrom/bad og rør i 2013 i regi av borettslaget.
Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. Fliser: FagFlis

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i 2013 i regi av borettslaget.
Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PBE-byggesak: 201307986.
Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. VVS: Trygg VVS. Fliser: FagFlis FDV foreligger.

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:
- 2025: Utbedring av gulvbelegg og feildetaljert etterisolering på 10 endebalkonger i GF17F, SJ8A og SF8G. Deler av endegavler pusses.
Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Entreprenør: Murercompaniet AS.
- 2022: Takarbeider i Griffenfeldts gate og SJ8. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger.

Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass ble byttet ut med nye vinduer godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere. Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS.
- 2010: Balkongbygging i Griffenfeldtsgate. Gamle brannbalkonger ble revet og nye balkonger i stål og steniplater. Nye balkongdører.
Utført av entreprenør R-K Teknik, Balkongbyggarna.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Borettslaget utførte rehabilitering av sikringsskap i 2013. Arbeidet er utført av Elektro Sivert Installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det var felles kontroll i borettslaget av det elektriske anlegget våren 2026. Styret planlegger arbeid på manglene som ble påpekt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: I 2019/2020 ble oljefyr fjernet og overgang til bergvarme. Leverandør Nordisk Energikontroll AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av radiatorer i Griffenfeldts gate 17 i 2010/2011. Arbeidet ble utført av Snersrud & Pedersen AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er en sprekk i flis i hjørnet i dusjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte i 2022.

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?
Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte i 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret planlegger å bytte vinduer og balkongdører i borettslaget. Det ble nedstemt ved ekstraordinært årsmøte i 2025. Det vil bli tatt opp på nytt ekstraordinært årsmøte i 2026.

Det er fremlagt samsvarserklæring for rehabilitering av bad og sikringsskap.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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:

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong. Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder. Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Innbo og løsøre
Kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin følger med boligen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen er oppvarmet via radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at årlig strømforbruk er på ca. 1 489 kWh med en kostnad på ca kr 1 400,- årlig.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 514,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 513,85,-

Ved full innfrielse av IN-lån blir felleskostnadene inkludert A-konto oppvarming og internett kr 3 882,3,-

A konto oppvarming kr 451,35,-
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto renter kr 307,10,-
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto avdrag kr 352,20,-
Lån nr: 9053702929; IN lån 1 - Akonto renter kr 209,09,-
Lån nr: 9053702929; IN lån 1 - Akonto avdrag kr 763,16,-
Felleskostnader kr 3 203,96,-
Internett kr 227,-

Oppvarming faktureres á konto månedlig, med en årlig avregning i september/oktober.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, internett, a-konto oppvarming og varmtvann, m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 955 330,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 821 320,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er inngått avtale om Internett (OpenNet) for borettslaget på 1000/1000 Mbps som er inkludert i husleien.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av to bygninger med til sammen 116 andelsleiligheter i Griffenfeldtsgate 17 og Søren Jaabæksgate 8.

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført i borettslaget senere år:

2025 Fukt på enkelte balkonger - oppfølgingssak
2025 Utbedring av gulvbelegg og feildetaljert etterisolering på 10 endebalkonger i GF17F, SJ8A og SF8G
2023 Utbedring av fuge mm. ved balkonginnfesting Griffenfelds gate 17A ifm. fuktskade og utbedring av fuktskader inne.
2023 Beskjæring og uttynning av trær mellom SJ8 og GF17
2022-2023 To nye papiravfallsskur GF17
2022 Takarbeider GF og SJ. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass byttes ut med nye godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere.
2022 Ettersyn av brannsikringsutstyr (brannslanger i hver leilighet).

For utfyllende liste se Årsberetning 2026.

Obos prosjekt og styret vil inviterte til beboermøte angående vindusprosjekt i løpet av høsten 2026. Her vil det bli informert om status for vindusprosjektet, omfang, pris og låneopptak til prosjektet. De er i gang med å innhente tilbud, og det vil bli ny runde med avstemming på dette ved beboermøte der det stemmes over om det skal gjennomføres.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 198 141,-pr. 18.06.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029284
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 581 479,00
Innfrielsesdato: 28.02.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 1 424 839,31
Innfrielsesdato: 30.01.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029306
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 8 959 803,00
Innfrielsesdato: 30.06.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537062923
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 2 608 224,00
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537080530
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 9 445 734,00
Innfrielsesdato: 30.08.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS
Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 657,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et årsresultat med overskudd på kroner 943 829. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 172 607.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes årlig dugnad i sameiet.

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6602156

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 830 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, trær, diverse beplantning og sittegrupper.

Borettslaget fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år fra 15.06.1988.
Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 283 000,- per år. Festeavgiften kan reguleres i samsvar med konsumprisindeksen.
Grunneier, Oslo kommune, har ikke forkjøpsrett.
Samtykke til overdragelse fra grunneier kreves ikke.
Borettslaget forvalter festeforholdet og festeavgift inngår i felleskostnadene.

Adkomst
Det vil bli skiltet til oppsatte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Griffenfeldts gate bor du med utsikt over en rolig, grønn og svært attraktiv oase på toppen av Iladalen i bydel Sagene. Beliggenheten er optimal med nærhet til Alexander Kiellands plass – et pulserende knutepunkt plassert midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Torshov. Rett nedenfor boligen ligger idylliske Iladalen park, et fantastisk grøntområde som inviterer til avslapping og grilling om sommeren, samt skøyte- og akemoro om vinteren. Øverst i parken finnes også et flott aktivitetsanlegg med trimapparater og ballbaner. For den turglade er det kun få minutter til Akerselva, hvor de oppgraderte turveiene strekker seg hele veien fra Nordmarka i nord, forbi historiske stoppesteder, og helt ned til Bjørvika og Operaen.

Nærområdet byr på et usedvanlig rikt utvalg av populære spisesteder, kafeer og kulturtilbud. Lokale favoritter som Colonel Mustard og Lofthus Samvirkelag ligger i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til nabolagsperler som Little Wolf på St. Hanshaugen eller de mange serveringsstedene på Grünerløkka. Den gastronomiske opplevelsen fullføres med en kort spasertur til Vulkan og Mathallen. Hverdagslogistikken er eksepsjonelt enkel; fra boligen kan du ta heisen direkte ned i parkeringsanlegget og gå tørrskodd inn på kjøpesenteret Kiellands Hus, som huser Coop Mega, vinmonopol og apotek. I tillegg finnes Rema 1000, Joker og en døgnåpen Matkroken og Circle K like ved. For den aktive er det kort vei til treningssentre som Sats Ila, Vulkan Athletica og Myrens Sportssenter.

Kollektivtilbudet i området er suverent og sikrer enkel adkomst til hele byen. Fra Alexander Kiellands plass og Arkitekt Rivertz plass har du en suveren tilgang på offentlig transport som effektivt knytter deg til hele byen. Herfra har du hyppige avganger med busslinjene 21, 28, 34, 37 and 54 som tar deg direkte til retninger som Aker Brygge, Storo, Nydalen, Majorstuen og Oslo S. I tillegg er det kun få minutters gange til trikkens linjer 12, 15 og 18 via Biermanns gate eller Torshov, og flybussen har stoppested i umiddelbar nærhet. Beliggenheten er også ideell for studenter, med enten gangavstand eller en kort reisevei til store utdanningsinstitusjoner som OsloMet, Arkitektur- og designhøgskolen (AHO), Høyskolen Kristiania, Lovisenberg og BI i Nydalen. Dette er med andre ord en perfekt kombinasjon av et tilbaketrukket bomiljø og et urbant, sentralt byliv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Griffenfeldts gate 17 A-F - Fasadeendring - Utvidelse av balkonger datert 16.06.2011
.
Det foreligger ferdigattest for Griffenfeldts gate 17 A-F - Etablering av energibrønner datert 18.11.2020.
Det foreligger ferdigattest for Griffenfeldts gate 17 A-F - Rehabilitering av yttertak datert 16.12.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 25.10.1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Originale byggetegninger er svært vanskelig å tyde, se vedlagte tegninger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger tegninger i forbindelse med at borettslaget utvidet balkongene, det antas at disse er like som originale tegninger, og at følgende endringer er gjort:
- Megler er kjent med at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etabler et soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Det er etablert en bod som tidligere var inngangen til soverommet. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4179, vedtatt 26.10.2005. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i nærligende områder:
Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak
Saksnr: 202554777
Sakstype: Detaljregulering
Hovedmålet for prosjektet er å tilrettelegge for en attraktiv sykkelrute av høy kvalitet mellom Evald Ryghs gate og Stavangergata. En annen sentral del av prosjektet er å oppnå robuste løsninger for overvannshåndtering langs strekningen.

Pågående byggesaker i nærliggende områder:

Colletts gate 64-88 og Griffenfeldts gate 13-15 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202523437
Siste bevegelse: Siste dok. 09.03.2026

Søren Jaabæks gate 10 - fasadeendring
Saksnummer: 202603672
Siste bevegelse: Siste dok. 04.05.2026

Colletts gate 64-84 og Griffenfeldts gate 13-15 - rehabilitering og utskifting av tak
Saksnummer: 202512862
Siste bevegelse: Siste dok. 20.04.2026

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

301/219/104:
10.11.1938 - Dokumentnr: 305646 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 216,302
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

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

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

Nye vilkår

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Samlet skal selger betale kr. 97 340,- 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 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Griffenfeldts gate 17B

Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**7 min**
494 elever, 24 klasser	0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	**8 min**
281 elever, 17 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**11 min**
276 elever, 21 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**10 min**
227 elever, 16 klasser	0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**15 min**
570 elever, 36 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	**13 min**
600 elever, 20 klasser	1.1 km
Heltberg Bislett	**21 min**

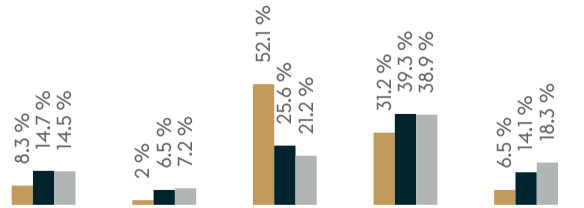
Offentlig transport

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

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**4 min**
65 barn	0.3 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**4 min**
58 barn	0.3 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år...	**7 min**
33 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

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

«Polig, trygt, sentralt, bra kollektivtilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GRIFFENFELDTS GATE 17 B, 0460 OSLO

Gnr: 219 Bnr: 104 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	24/06/2026
Utskriftsdato:	28/06/2026
Oppdragsnummer:	99760
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Hanna Gjervan Paulsen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Hanna Gjervan Paulsen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 219 Bnr: 104
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2830.6 m²
Adresse:	Griffenfeldts gate 17 B, 0460 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Iladalen Vi
Organisasjonsnr:	952771388
Eier:	Hanna Gjervan Paulsen og Asbjørn Hansen
Andelsnummer:	56

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	18/06/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	22/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1938

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
4. etasje	33	0	0	4
Loft	0	6	0	0
Sum bolig:	33	14	0	4
Sum BRA:	47			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bod		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 12 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til soverommet.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Mindre svellinger i underkant av dørbladet mot badet. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4,4 m². Tremmer på dekke. Rekkverk og skillevegg i metall, kledd med plater.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker bak luke på badet. Enkelte koblinger i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert på fordelerstokkene. Opplegg for vaskemaskin i boden.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann være vanskelig å oppdage i innfliset kasse på badet. Luken til fordelerstokkene er plassert i dusjsone, og er utett. Forholdet medfører risiko for fukt i konstruksjonen. Stoppekran for varmt- og kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i bod med vaskemaskin og kjøkken. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører risiko ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Radiatorene er ifølge en tidligere salgsoppgave utskiftet i 2010/11.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk fra kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn, platetopp og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Benkeplaten er ifølge eier ny fra 2024.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i boden og laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,64 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.
Benkeskap med glatte fronter i stue.
Skyvedørsgarderober med speilfront i entré.
Overskap med glatte fronter i entré.
Hyller i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Samsvarserklæring er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av bad og sikringsskap. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Nye sikringsskap i 2013. Anlegget for øvrig er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eiers regi.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier rehabilitert i 2013, i regi av borettslaget. FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert sprekk i en flis i hjørnet i dusjsone. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering, da forholdet er vurdert til å være estetisk. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med med speilfronter. speil og hylle over servanten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

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

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettigheter:

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

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
18. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0380/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Griffenfeldts gate 17B, 0460 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Hanna Gjervan Paulsen, Asbjørn Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av våtrom/bad og rør i 2013 i regi av borettslaget. Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. Fliser: FagFlis.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i 2013 i regi av borettslaget. Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PBE-byggesak: 201307986. Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. VVS: Trygg VVS. Fliser: FagFlis FDV foreligger.

---

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: 2025: Utbedring av gulvbelegg og feildetaljert etterisolering på 10 endebalkonger i GF17F, SJ8A og SF8G. Deler av endegavler pusses. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Entreprenør: Murercompaniet AS. 2022: Takarbeider i Griffenfeldts gate og SJ8. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass ble byttet ut med nye vinduer godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere. Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS. 2010: Balkongbygging i Griffenfeldtsgate. Gamle brannbalkonger ble revet og nye balkonger i stål og steniplater. Nye balkongdører. Utført av entreprenør R-K Teknik, Balkongbyggarna.

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Borettslaget utførte rehabilitering av sikringsskap i 2013. Arbeidet er utført av Elektro Sivert Installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det var felles kontroll i borettslaget av det elektriske anlegget våren 2026. Styret planlegger arbeid på manglene som ble påpekt.

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: I 2019/2020 ble oljefyr fjernet og overgang til bergvarme. Leverandør Nordisk Energikontroll AS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av radiatorer i Griffenfeldts gate 17 i 2010/2011. Arbeidet ble utført av Snersrud & Pedersen AS.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i flis i hjørnet i dusjen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte i 2022.

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? Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte i 2022.

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 endringer 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: Styret planlegger å bytte vinduer og balkongdører i borettslaget. Det ble nedstemt ved ekstraordinært årsmøte i 2025. Det vil bli tatt opp på nytt ekstraordinært årsmøte i 2026.

---

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: 20-0380/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hanna G Paulsen	**2026-06-18**	**Asbjørn Hansen**	**2026-06-18**

Identifikasjon

Hanna G Paulsen

Identifikasjon

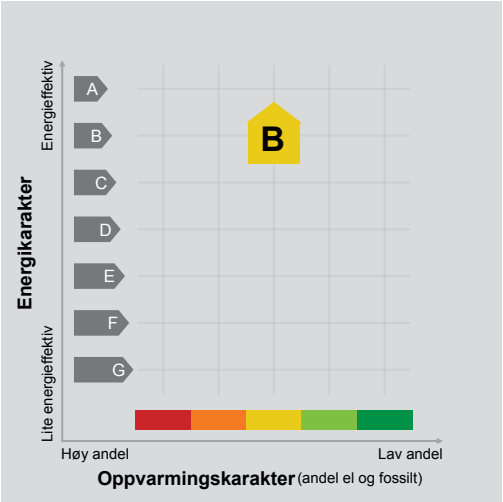
Asbjørn Hansen

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ILADALEN VI
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539185
Merkenummer	Energiattest-2025-228655
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Griffenfeldts gate 17E	80539185	H0402	0	0	65
Griffenfeldts gate 17C	80539185	H0402	0	0	59
Griffenfeldts gate 17A	80539185	H0402	0	0	53
Griffenfeldts gate 17B	80539185	H0402	0	0	56
Griffenfeldts gate 17D	80539185	H0402	0	0	62
Griffenfeldts gate 17F	80539185	H0402	0	0	68

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	31 m²
Totalt BRA	31 m²
Oppvarmet luftvolum	78 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	76,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	153 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.3.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	146,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 249 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 995 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 249 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 249 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 249 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,2 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0380/26 . Vår ref.: 5289-1-056 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Iladalen Vi
Organisasjonsnr:	952771388
Andelseier:	Paulsen, Hanna Gjervan
Medeier:	Hansen, Asbjørn
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Griffenfeldts Gate 17 B, 0460 OSLO
Andelsnummer:	56
Gnr.	219
Bnr.	104
Borettsinnskudd:	Kr. 1 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6602156.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen felleskostnader øker med 3% fra 01.01.2026 Internett øker med kr 27 fra 01.01.2026. A-konto oppvarming for leiligheter i Griffenfeldtsgt. 17 reduseres med 10% fra 01.01.2026
Oppdatering vindusprosjektet: Styret planlegger nå på nytt å avholde en ekstraordinær GF i løpet av 2026 for å legge frem forslag om vindusprosjektet. Ett slikt prosjekt vil medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader. Foreløpig estimat på låneopptak ifølge styret, er på mellom 12-14 mill. Kontakt styret for mer info.
ENERGIAVREGNING: For Griffenfeldtsgt. 17 (oppvarming) blir fakturert á konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.07 – 30.06, mens avregningen skjer i sept/okt. hvert år. For Søren Jaabæksgt. 8 (varmtvann) blir fakturert á konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.01 – 31.12, mens avregningen skjer over nyttår, hvert år.
LÅN HABA01 lånenummer 90537029292 gjelder balkong - IN-mulighet ved forfall 20.9 og 20.03 LÅN HABA02 lånenummer 90537029284 - IKKE IN Lån HABA03 lånenummer 90537029306. Gjelder baderomsrehabilitering - IN-mulighet ved forfall 20.9 og 20.03 LÅN HABA04 lånenummer 90537062923 -IKKE IN Lån HABA05 lånenummer 90537080530- IKKE IN. Gjelder takomlegging. Spesielt for Griffenfeldtsgt. 17; Bygging av balkonger er finansiert ved låneopptak på NOK 10,2 mill. I den forbindelse er det etablert IN-ordning med mulighet for innfrielse 30.03 og 30.09. Dette gjelder kun for andel 18-68 i Griffenfeldtsgt 17. Andelseiere i 1.etg betaler ikke på balkonglånet.
Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år fra 15.06.1988.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029284
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	581 479,00
Innfrielsesdato:	28.02.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	1 424 839,31
Innfrielsesdato:	30.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029306
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	8 959 803,00
Innfrielsesdato:	30.06.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537062923
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	2 608 224,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537080530
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	9 445 734,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 513,85,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	451,35	
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto renter	307,10	
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto avdrag	352,20	
Lån nr: 9053702929; IN lån 1 - Akonto renter	209,09	
Lån nr: 9053702929; IN lån 1 - Akonto avdrag	763,16	
Felleskostnader	3 203,96	
Internett	227,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	204,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 196,-
Annen formue:	6 657,-
Gjeld:	225 833,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029284
Restsaldo:	3 689,54
Kapitalkostnader:	510,69
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029292
Restsaldo:	47 496,00
Kapitalkostnader:	748,30
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029306
Restsaldo:	70 519,86
Kapitalkostnader:	594,65
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537062923
Restsaldo:	16 536,58
Kapitalkostnader:	104,52
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537080530
Restsaldo:	59 899,32
Kapitalkostnader:	357,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 198 141,30,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5289
BORETTSLAGET ILADALEN VI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5289

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.
7. Nye utebenker på fellesområder
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILADALEN VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Akin Olugbenga Herman Olowo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Leif Skorge og Katrine Hamre som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Leif Skorge og Katrine Hamre er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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. 5289 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. 5289 Borettslaget Iladalen VI - Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Styrets arbeid 2025-2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000,-

Sak 6

Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Forslag fremmet av:
Milos Pavlovic.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslaget gjelder søknad om innlemmelse av tilhørende loftsbod samt bruksendring til kontor- og oppbevaringsareal for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D. Tiltaket innebærer at et loftsareal på ca. 8,6 m², som i dag benyttes som bod, ønskes integrert i andelen. Tiltakshaver opplyser at arbeidene vil omfatte etablering av intern trapp, legging av gulv, samt nødvendige tiltak for isolasjon og brannsikring.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen avslår søknaden om innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110. Styret har gjennomgått forslaget om innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, og har foretatt en samlet vurdering av tiltakets konsekvenser for borettslaget.

Styret er i utgangspunktet tilbakeholdne med å godkjenne tiltak som innebærer endret bruk av arealer som opprinnelig er etablert som tilleggs- eller fellesareal, særlig der dette kan skape presedens for tilsvarende søknader i fremtiden. En slik utvikling kan over tid få uforutsigbare konsekvenser for arealdisponering,

brannsikkerhet, tekniske installasjoner og den helhetlige forvaltningen av eiendommen. Pris for kjøp av fellesarealet og endring av andel fører til økte felleskostnader som følge av at andelen øker.

Videre legger styret vekt på at loftsarealer ofte har funksjoner og egenskaper som gjør dem mindre egnet for varig oppholdsrom, selv ved oppgradering. Selv om tiltakshaver opplyser at arbeidene skal utføres i henhold til gjeldende regelverk, vil en eventuell godkjenning kunne medføre økt kompleksitet knyttet til fremtidig drift, tilsyn og ansvar.

Styret mener også at hensynet til likebehandling av beboerne tilsier en restriktiv praksis i saker som gjelder utvidelse av seksjoners bruksareal på bekostning av arealer som ikke opprinnelig er en del av godkjent boenhet.

På bakgrunn av en helhetsvurdering anbefaler styret derfor at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir samtykke til innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, under forutsetning av nødvendige offentlige godkjenninger og gjennomføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Vedlegg

4. Plan over 3. etasje og loftet.pdf

5. Plan_tegning.pdf

6. Søknad - Loft - 2026.pdf

Sak 7

Nye utebenker på fellesområder

Forslag fremmet av:
Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjøpe inn nye utebenker til fellesområdene for SJ8 og GF17. Forslaget er å kjøpe inn disse:
https://www.gerdmans.no/kontor-og-konferanse/utem%C3%B8bler/piknikbord-benkebord/benkebord-rasta

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir samtykke.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir samtykke til styret å kjøpe inn fire benker til SJ8 og to benker til GF17.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sarah Eidsmo

  Styremedlem Kaja Moen trekker seg grunnet mammapermisjon og vi trenger nytt styremedlem for 1 år. Sarah Eidsmo i Søren Jaabæks gate 8E trer inn som nytt styremedlem.

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

- Hilde-Katrin Kvernevik

  Hilde-Katrin Kvernevik bor i Griffenfeldts gate 17C.
- Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

  Mikkel Fredrik Pram Jørgensen bor i SJ8F.

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

- Hanna Gjervan Paulsen

  Hanna Gjervan Paulsen er tidligere styremedlem.
- Martin Birkeland

  Martin Birkeland er tidligere styremedlem.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Generelt bruker styret tid på henvendelser fra beboere per e-post, telefon og på Vibbo, kontroll og godkjenning av fakturaer og regnskap/budsjett, bestillinger av nøkler og postkasseskilt mm, tilsynsrunder av fellesarealer og posting av informasjon på Vibbo.

Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter. Styret har møter som regel en gang i måneden og holder jevnlig kontakt mellom møtene.

Styret bruker Vibbo som borettslagets hovedplattform for kommunikasjon og informasjon til beboere.

Vindusprosjektet

Styret har i perioden gjennom tatt vindusprosjektet og har fulgt opp prosjektleder i Obos prosjekt, forretningsfører i OBOS og har jobbet videre med vindusprosjektet.

Obos prosjekt og styret vil inviterte til beboermøte angående Vindusprosjektet ila høsten 2026. Her vil det bli informert om status for vindusprosjektet, omfang, pris og låneopptak til prosjektet.

Retting av fuktproblem på endebalkonger SJ8A, SJ8G og GF17F samt alle balkongene i 4 etg i GF17.

Endeleilighetene med gammel balkong (10stk) i SJ8A, SJ8G og GF17F har isolasjon fra etterisoleringen i 2000 som er montert for nærme gulvet og trekker til seg fuktighet.

Obos Prosjekt ble engasjert for å utbedre feilene som ble utført sommeren og høsten 2025.

Vaskeri
Ila. perioden er det utført service på noen av vaskemaskinene, der styret har valgt og vente med en av maskinene i GF17, da den er ødelagt. Videre er det blitt utført service på betalingsterminalene.

SFTY Røykvarslere

Styret har fulgt opp status på SFTY røykvarslerne i borettslaget og har byttet batterier i de som trengte det i fellesarealene og sender ut påminnelse til beboer der det varsles om lavt batteri eller andre avvik.

Dugnad 2025

Dugnad ble avholdt 23.04.2025. Det var ca 30 stk oppmøtte og sammen fikk vi klargjort og ryddet borettslaget for våren! Vi fikk sortert avfallet godt, og mye møbler og gjenstander fikk nye eiere. Det ble også et veldig trivelig sosialt samvær etterpå.

Rydding av fellesarealer

Styret har brukt tid på å fjerne gjensatte ting og søppel i fellesarealene. Mye har blitt gitt bort på finn eller blir fjernet av eier.

Utskifting av ødelagte låsesylindere

Det har blitt skiftet ut dørsylindere i inngangsdørene til oppgang GF17F og GF17B.

Jordingsfeil varslet av Elvia med pålegg.

Det ble funnet en jordingsfeil på felles vifteanlegg i GF17, som ble utføret høsten 2025 etter pålegg fra Elvia.

Snøskuffer

Nye snøskuffer ble kjøpt inn til alle oppgangene vinteren 2026.

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952771388, KLIENTNR. 5289

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.		**2 090 678**	**1 759 750**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		943 829	2 191 864
Tilbakeføring av avskrivning	14	22 265	48 608
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 693 143	-1 554 418
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-266 797	-355 125
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-993 846**	**330 928**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 096 832**	**2 090 678**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 441 405	2 651 939
Kortsiktig gjeld		-344 573	-561 261
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 096 832**	**2 090 678**

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952771388, KLIENTNR. 5289

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 418 939	1 495 319	1 474 032	1 383 512
Innkrevde felleskostnader	2	6 168 575	5 923 212	6 165 000	6 379 265
Vaskeri	3	92 079	26 997	50 000	50 000
Andre inntekter		0	25 364	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 679 593**	**7 470 892**	**7 689 032**	**7 812 777**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-25 380	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger	14	-22 265	-48 608	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 750	-10 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-229 393	-218 915	-226 000	-236 170
Konsulenthonorar		-268 051	-103 898	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 830 082	-480 618	-643 000	-629 000
Forsikringer		-566 615	-481 252	-568 000	-630 000
Festeavgift		-283 356	-283 356	-283 000	-283 000
Kommunale avgifter	8	-1 229 316	-1 185 121	-1 334 000	-1 401 000
Energi/fyring	9	-88 670	-88 588	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 168	-298 704	-310 000	-327 000
Andre driftskostnader	10	-556 960	-546 496	-519 000	-533 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 629 825**	**-3 951 561**	**-4 188 000**	**-4 364 170**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**2 049 768**	**3 519 330**	**3 501 032**	**3 448 607**
Innbetalt andel fellesgjeld		266 797	355 125	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 316 566**	**3 874 455**	**3 501 032**	**3 448 607**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 102	14 138	0	0
Finanskostnader	12	-1 404 839	-1 696 729	-1 589 000	-1 276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 372 737**	**-1 682 591**	**-1 589 000**	**-1 276 000**
ÅRSRESULTAT		**943 829**	**2 191 864**	**1 912 032**	**2 172 607**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		943 829	2 191 864		

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952771388, KLIENTNR. 5289

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 179 610	20 179 610
Tomt		136 620	136 620
Andre varige driftsmidler	14	18 729	40 994
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 334 959**	**20 357 224**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 443	14 080
Energiavregning, Søren Jaabæks gate 8	15	13 079	0
Forskuddsbetalte kostnader		516	3 646
Andre kortsiktige fordringer	16	9 910	148 274
Driftskonto OBOS-banken		529 157	464 506
Driftskonto OBOS-banken II		37 586	2 019 103
Sparekonto OBOS-banken		841 713	2 330
SUM OMLØPSMIDLER		**1 441 405**	**2 651 939**
SUM EIENDELER		**21 776 363**	**23 009 163**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Annen egenkapital	17,18	-2 917 473	-3 861 302
SUM EGENKAPITAL		**-2 905 773**	**-3 849 602**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	24 011 864	25 971 804
Borettsinnskudd	20	267 200	267 200
Annen langsiktig gjeld	21	58 500	58 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 337 564**	**26 297 504**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 838	86 940
Leverandørgjeld		104 334	307 531
Påløpte renter		6 842	8 956
Energiavregning, Søren Jaabæks gate 8		0	157 834
Energiavregning, Griffenfeldts gate 15	22	115 558	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**344 573**	**561 261**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 776 363**	**23 009 163**
Pantstillelse	23	58 467 200	58 467 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2026
Styret i Borettslaget Iladalen Vi

Akin Olugbenga Herman Olowo /s/ Martin Martinsen Birkeland /s/ Hanna Gjervan Paulsen /s/

Kaja Skredtveit Moen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	877
Eiendomsskatt	877
Eiendomsskatt	877
Eiendomsskatt	877
Felleskostnader	5 886 666

Internett	278 400
Kapitalkostnader IN I	364 729
Kapitalkostnader IN II	1 065 150
Reg.kapitalkostnader IN I	-1 073
Reg.kapitalkostnader IN II	-9 867
Fratrekk kapitalkostnader	-1 418 939
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 168 575**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter	92 079
SUM VASKERI	**92 079**

NOTE 4
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 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 531 804
Drift/vedlikehold VVS	-11 438
Drift/vedlikehold elektro	-10 171
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-210 505
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 940
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-9 890
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 830 082**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 509
Vann- og avløpsgebyr	-737 385
Renovasjonsgebyr	-488 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 229 316**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-88 670
SUM ENERGI / FYRING	**-88 670**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 486
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 731
Annet driftsmateriale	-5 308
Lyspærer og sikringer	-9 443
Vaktmestertjenester	-192 424
Renhold ved firmaer	-265 600
Andre driftskostnader	-34 666
Trykksaker	-62
Andre kontorkostnader	-6 956
Porto	-25
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-4 068
Øreavrunding	31
Tap på fordringer	-30
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-556 960**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 129
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 503
Andre renteinntekter	7 526
SUM FINANSINNTEKTER	**32 102**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-76 367
Pantegjeldsrenter	-98 341
Pantegjeldsrenter	-544 842
Pantegjeldsrenter	-149 356
Pantegjeldsrenter	-535 933
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 404 839**

NOTE 13
BYGNINGER

Saldo 1.1	1 001 880
Kostpris/Bokf.verdi 2003	8 112 750
Tilgang 2003	11 064 980
SUM BYGNINGER	**20 179 610**

Gnr. 219, bnr. 104 mfl.
Eiendomen er bygslet av Oslo Kommune i 50 år fra 1935. Forlenget 80 år fra 1988.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Avfallsbod

Kostpris	147 120	
Tilgang 2021	80 375	
Tilgang 2022	46 250	
Avskrevet tidligere	-262 182	
Avskrevet i år	-11 563	
		0
Tørketrommel		
Tilgang 2020	76 067	
Avskrevet tidligere	-46 636	
Avskrevet i år	-10 702	
		18 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**18 729**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-22 265**

NOTE 15
ENERGIAVREGNING, SØREN JAABÆKS GATE 8

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-219 036
SUM INNTEKTER	**-219 036**
KOSTNADER	
Strøm	232 115
SUM KOSTNADER	**232 115**
SUM ENERGIAVREGNING, SØREN JAABÆKS GATE 8	**13 079**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader	4 158
Avregningskonto, IN	5 752
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 910**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	859 632
Egenkapital fra IN tidligere år	5 042 106
Egenkapital fra IN 2025	266 797
Reduksjon EK fra IN	-3 251 063
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 917 473**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet

med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
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 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2013	-8 558 924	
Nedbetalt tidligere	6 883 321	
Nedbetalt i år	718 790	
		-956 813
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12: 5,20% løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2010	-10 155 415	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 894 893	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	265 315	
Nedbetalt tidligere, IN	2 380 161	
Nedbetalt i år, IN	54 270	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-1 560 776

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12: 5,20% løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2013	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 286 801	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	510 441	
Nedbetalt tidligere, IN	2 661 945	
Nedbetalt i år, IN	212 528	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-9 328 285

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	312 875	

Nedbetalt i år	50 609	
		-2 636 516
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	322 539	
Nedbetalt i år	147 988	
		-9 529 473
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 011 864**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1938	-267 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-267 200**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum dekodere	-58 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-58 500**

NOTE 22
ENERGIAVREGNING, GRIFFENFELDTS GATE 15
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-261 380
SUM INNTEKTER	**-261 380**

KOSTNADER

Vedlikehold	9 388
Strøm	136 434
SUM KOSTNADER	**145 822**

SUM ENERGIAVREGNING, GRIFFENFELDTS GATE 15	**-115 558**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	267 200
Pantelån	24 011 864
Beregnede IN forpliktelser	2 057 841
TOTALT	**26 336 905**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 179 610
Tomt	136 620
TOTALT	**20 316 230**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Iladalen VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Iladalen VI som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Generelt bruker styret tid på henvendelser fra beboere per e-post, telefon og på Vibbo, kontroll og godkjenning av fakturaer og regnskap/budsjett, bestillinger av nøkler og postkasseskilt mm, tilsynsrunder av fellesarealer og posting av informasjon på Vibbo.

Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter. Styret har møter som regel en gang i måneden og holder jevnlig kontakt mellom møtene.

Styret bruker Vibbo som borettslagets hovedplattform for kommunikasjon og informasjon til beboere.

Vindusprosjektet
Styret har i perioden gjennom tatt vindusprosjektet og har fulgt opp prosjektleder i Obos prosjekt, forretningsfører i OBOS og har jobbet videre med vindusprosjektet.

Obos prosjekt og styret vil inviterte til beboermøte angående Vindusprosjektet ila høsten 2026. Her vil det bli informert om status for vindusprosjektet, omfang, pris og låneopptak til prosjektet.

Retting av fuktproblem på endebalkonger SJ8A, SJ8G og GF17F samt alle balkongene i 4 etg i GF17.
Endeleilighetene med gammel balkong (10stk) i SJ8A, SJ8G og GF17F har isolasjon fra etterisoleringen i 2000 som er montert for nærme gulvet og trekker til seg fuktighet.

Obos Prosjekt ble engasjert for å utbedre feilene som ble utført sommeren og høsten 2025.

Vaskeri
Ila. perioden er det utført service på noen av vaskemaskinene, der styret har valgt og vente med en av maskinene i GF17, da den er ødelagt. Videre er det blitt utført service på betalingsterminalene.

SFTY Røykvarslere
Styret har fulgt opp status på SFTY røykvarslerne i borettslaget og har byttet batterier i de som trengte det i fellesarealene og sender ut påminnelse til beboer der det varsles om lavt batteri eller andre avvik.

Dugnad 2025
Dugnad ble avholdt 23.04.2025. Det var ca 30 stk oppmøtte og sammen fikk vi klargjort og ryddet borettslaget for våren! Vi fikk sortert avfallet godt, og mye møbler og gjenstander fikk nye eiere. Det ble også et veldig trivelig sosialt samvær etterpå.

Rydding av fellesarealer
Styret har brukt tid på å fjerne gjensatte ting og søppel i fellesarealene. Mye har blitt gitt bort på finn eller blir fjernet av eier.

Utskifting av ødelagte låsesylindere
Det har blitt skiftet ut dørsylindere i inngangsdørene til oppgang GF17F og GF17B.

Jordingsfeil varslet av Elvia med pålegg.
Det ble funnet en jordingsfeil på felles vifteanlegg i GF17, som ble utført høsten 2025 etter pålegg fra Elvia.

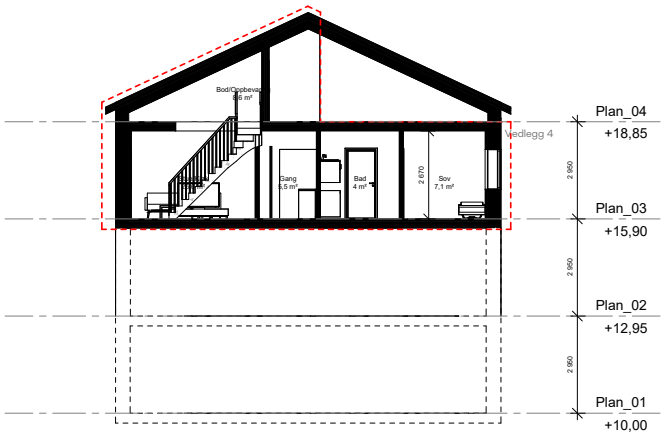
Snøskuffer
Nye snøskuffer ble kjøpt inn til alle oppgangene vinteren 2026.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Fukt på enkelte balkonger - oppfølgingssak	Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.
2025	Utbedring av gulvbelegg og feildetaljert etterisolering på 10 endebalkonger i GF17F, SJ8A og SF8G	Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Entreprenør
2023	Utbedring av fuge mm. ved balkonginnfesting Griffenfelds gate 17A ifm. fuktskade og utbedring av fuktskader inne.	Entreprenør: Hansen & Sønn AS og BEST Totalentreprenør AS Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.
2023	Beskjæring og uttynning av trær mellom SJ8 og GF17	Utført av Tommy's trefelling
2022-2023	To nye papiravfallsskur GF17	Levert av Interbox
2022	Takarbeider GF og SJ. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass byttes ut med nye godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere.	Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS.
2022	Ettersyn av brannsikringsutstyr (brannslanger i hver leilighet).	Firma: Gowens.
2021	Oppgradering av fibernett OBOS Opennet til 1000/1000 Mbits/s	Installasjonen av fiber var ved Nimbus
2021	Nye branndører kjeller	Installering av nye branndører i kjelleren SJ og GF ved Underverk Bygg A/S
2021	Nye Tv-dekodere	TV-dekodere fra Viasat (Ultra HD-boks)
2020	Installasjon av nye røykvarslere ved SFTY	Installasjon av nye røykvarslere ved Sfty Anlegget er felles brannvarsling for hele borettslaget.
2019 - 2020	Fjerning av oljetank/overgang bergvarme	Fjerning av oljefyr og overgang til bergvarme. Leverandør Nordisk Energikontroll AS
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Markas Byggeservice
2016	Nytt låssystem	
2016	Nye avfallsboder	
2013	Rehabilitering av våtrom	Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. Elektrisk arbeid: Elektro Sivert. Fliser: FagFlis.
2010 - 2011	Balkonger	Balkongbygging i Griffenfeldts gate. Utført av entreprenør R-K Teknik

		Balkongbyggarna http://www.rkteknik.se/ og prosjektleder OBOS Prosjekt AS
2008 - 2009	Utskifting av defekte vindu/dører	Ferdig ca. mars 2009
2008 - 2009	Installert nytt kabelnett, Consoll	
2007 - 2008	Oppussing av oppganger	
2007 - 2008	Installert nye porttelefoner	
2005	Installering av nye entredører og loftsdører	i samtlige oppganger. (brann og lydsikre)
2004	Rengjøring av soilrørene	
2003	Inngått avtale med Hjem kraft for strømleveranse	Strøm betales over husleien.
2003 - 2003	Brannvarslingsutstyr installert	Brannvarslingsutstyr installert i alle oppganger (røykvarslere og brannslukningsapp.).
2002	Installert ny oljebrenner i G17 + oljemålere	
2001	Utskifting av vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører i leilighetene hos de som har behov - betales
2001 - 2001	Nye inngangsdører	
2000	Nye vaskemaskiner i SJ8 og G17	
2000	Inngått avtale med Optima nett	nye målere.
1999	Ombygging av det interne kabel-tv-anlegg	Inngått avtale med Telenor Avidi AS på ombygging av det interne kabel-tv-anlegg
1999 - 2002	Rehabilitering av fasade	Det ble under ekstraordinær generalforsamling 16.09.99 vedtatt å igangsette rehabilitering til en pris på kr. 6.500.000,-. Arbeidet ble økt i omfang og er avsluttet i årskiftet 2001/2002 med en totalkostnad på ca. 11.000.000,-.
1998	Møneblikk skiftet SJ8	
1998 - 1998	Installert ny ekspansjonstank	Installert ny ekspansjonstank for sentralvarmesystemet i G17
1998 - 1998	Utvidet til 4 vaskemaskiner i G17	
1998 - 1998	Vinduer i trappeoppgangene i G17 skiftet	
1995 - 1995	Rengjøring av luftesystemet/luftekanalene	
1995 - 1995	Rengjøring av vifter og viftehus v/vaktm	
1992	Omlegging av elektrisk anlegg i SJ8 og G17 etter p	Samtidig pålegg til andelseiere som ikke hadde rehabilitert anlegg
1990	Snøfreser	
1988	Samtlige oppganger oppusset	
1988	Forandring røropplegg i kjeller	
1988 - 1988	Oppussing vaktmesterleilighet	
1988 - 1988	Oppussing vaskeri og søppelrom	
1988 - 1988	Rekkverk innganger	

1987	Installasjon porttelefoner	



TEGNINGSGRUPPE:	TEGNING NR.
E	A-300-010

REV.	DATO	ENDRING

PROSJEKT
Søren_Jaabæks_gate_8D

Utvidelse av eks. leilighet
Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo
Gnr 219 Bnr 210

TEGNINGSTYPE
SØKNAD

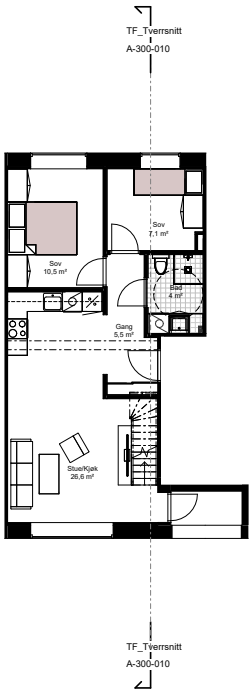
TEGNING
Snitt_01

FORELØPIG 16.03.25

TILTAKSHAVER:
Milos Pavlovic

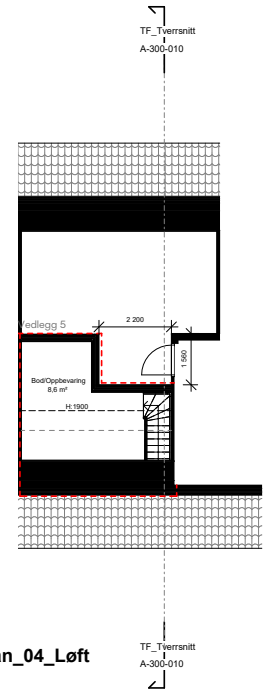
FREDENSBORG TEGNESTUE
Adr: Fredensborgveien 39b, 0117 Oslo
Organisasjonsnr. 911999242
E: sukara.mladen@gmail.com
T: 938 27 527

PROSJEKT NR.	KONTROLL	SIGN. DATO
23 000	Egen Sidemann	MS MS
MÅLESTOKK	FORMAT	REVISJON
1 : 100	A3	
TEGNING NR.	OPPR.DATO	REV.DATO
A-300-010	00.00.25	



TF_Plan_03

1 : 100



TF_Plan_04_Løft

1 : 100

TEGNINGSGRUPPE: E	TEGNING NR. A-200-030

28 a

REV.	DATO	ENDRING

PROSJEKT
Søren_Jaabæks_gate_8D

Utvidelse av eks. leilighet
Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo
Gnr 219 Bnr 210

TEGNINGSTYPE
SØKNAD

TEGNING
Planer

FORELØPIG 16.03.25

TILTAKSHAVER:
Milos Pavlovic

FREDENSBORG TEGNESTUE
Adr: Fredensborgveien 39b, 0117 Oslo
Organisasjonsnr. 911999242
E: sukara.mladen@gmail.com
T: 938 27 527

PROSJEKT NR.	KONTROLL	SIGN_DATO
23 000	Egen Sidemann	MS MS
MÅLESTOKK: 1 : 100	FORMAT: A3	REVISJON
TEGNING NR.: A-200-030	OPPR.DATO: 00.00.25	REV.DATO

Til styret i borettslag Iladalen VI, 0460 Oslo

Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for seksjon 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Vi er en familie med to små barn hvor vi har behov for en del ekstra oppbevarings-/kontor plass.

Vi viser til vedtektene og ønsker med dette å søke om styrets samtykke til å innrede/innlemme vår loftsbod med loftsareal på ca. 8,6kvm i vår seksjon 110.

Det er ingen konsekvenser for fellesareal og påvirker ikke andre beboere enten på loftet eller i selve oppgang 8D.

Beskrivelse av tiltaket:
Etter befaring med arkitekt og bygningsingeniør er vi konkludert at det skal etableres trapp, legges gulv, isoleres og brannsikres for å benytte loftet som kontor-/lagringsplass.

Hele prosjektet skal utføres av et firma og ihh. tekniskforskrift TEK17.

Vårt team består av vår advokat, arkitekt og bygningsingeniør som vil sørge alt med søknadsprosessen, utbygging går ihh. krav og regler og at vi får ferdigattest fra Oslo kommune.

Det blir ingen fasadeendring.

Vedlegg:

- Planløsning (leilighet og loft)
- Seksjoneringskart (3. etasje med loftsetasje)

Bruksendring og fellesareal:
Loftet er i dag bodareal vi disponerer og søkes omgjort til kontor-/oppbevaringsareal. Vi er kjent med at dette er søknadspliktig overfor Oslo kommunen, og at det kreves reseksjonering for å innlemme arealet i vår eksklusive bruksrett.

Vi påtar oss alle kostnader vedrørende prosjektering, søknadsprosess til kommune, og endring av seksjonering.

Vennlig hilsen,
Milos Pavlovic

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.26
Selskapsnummer: 5289 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILADALEN VI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Akin Olugbenga Herman Olowo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Leif Skorge og Katrine Hamre er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 220 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Generalforsamlingen gir samtykke til innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, under forutsetning av nødvendige offentlige godkjenninger og gjennomføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Nye utebenker på fellesområder

Generalforsamlingen gir samtykke til styret å kjøpe inn fire benker til SJ8 og to benker til GF17.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sarah Eidsmo

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hilde-Katrin Kvernevik

☐ Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hanna Gjervan Paulsen

☐ Martin Birkeland

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 ILADALEN VI

Organisasjonsnummer: 952771388
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. 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 årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Akin Olugbenga Herman Olowo 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

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Leif Skorge og Katrine Hamre som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Leif Skorge og Katrine Hamre er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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 foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 220 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Fremmet av: Milos Pavlovic.

Forslaget gjelder søknad om innlemmelse av tilhørende loftsbod samt bruksendring til kontor- og oppbevaringsareal for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D. Tiltaket innebærer at et loftsareal på ca. 8,6 m², som i dag benyttes som bod, ønskes integrert i andelen. Tiltakshaver opplyser at arbeidene vil omfatte etablering av intern trapp, legging av gulv, samt nødvendige tiltak for isolasjon og brannsikring.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen avslår søknaden om innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110. Styret har gjennomgått forslaget om innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, og har foretatt en samlet vurdering av tiltakets konsekvenser for borettslaget.

Styret er i utgangspunktet tilbakeholdne med å godkjenne tiltak som innebærer endret bruk av arealer som opprinnelig er etablert som tilleggs- eller fellesareal, særlig der dette kan skape presedens for tilsvarende søknader i fremtiden. En slik utvikling kan over tid få uforutsigbare konsekvenser for arealdisponering, brannsikkerhet, tekniske installasjoner og den helhetlige forvaltningen av eiendommen. Pris for kjøp av fellesarealet og endring av andel fører til økte felleskostnader som følge av at andelen øker.

Videre legger styret vekt på at loftsarealer ofte har funksjoner og egenskaper som gjør dem mindre egnet for varig oppholdsrom, selv ved oppgradering. Selv om tiltakshaver opplyser at arbeidene skal utføres i henhold til gjeldende regelverk, vil en eventuell godkjenning kunne medføre økt kompleksitet knyttet til fremtidig drift, tilsyn og ansvar.

Styret mener også at hensynet til likebehandling av beboerne tilsier en restriktiv praksis i saker som gjelder utvidelse av seksjoners bruksareal på bekostning av arealer som ikke opprinnelig er en del av godkjent boenhet.

På bakgrunn av en helhetsvurdering anbefaler styret derfor at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir samtykke til innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, under forutsetning av nødvendige offentlige godkjenninger og gjennomføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Nye utebenker på fellesområder

Fremmet av: Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Kjøpe inn nye utebenker til fellesområdene for SJ8 og GF17. Forslaget er å kjøpe inn disse:
https://www.gerdmans.no/kontor-og-konferanse/utem%C3%B8bler/piknikbord-benkebord/benkebord-rasta

Styrets innstilling
Generalforsamlingen gir samtykke.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir samtykke til styret å kjøpe inn fire benker til SJ8 og to benker til GF17.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sarah Eidsmo (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sarah Eidsmo

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hilde-Katrin Kvernevik (37 stemmer)
Mikkel Fredrik Pram Jørgensen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hilde-Katrin Kvernevik
Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Birkeland (36 stemmer)
Hanna Gjervan Paulsen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Birkeland
Hanna Gjervan Paulsen

Vedtekter
for
Borettslaget Iladalen VI Org. nr. 952771388

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.06.2006.
Endret ordinær generalforsamling 13.06.2007, 10.06.2008, 18.06.2018, og 18.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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 private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3)
Oppussing/ rehabilitering av bad må godkjennes av styret. Gjeldende våtromsinstruks må følges og eget søknadsskjema må utfylles. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.

(4)
Fjerning evt. flytting av vegger er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Styret kan pålegge beboere å sette vegger tilbake for beboers egen regning og risiko.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(4) Brenselavregning i Griffenfeldtsgt. 17 (gjelder ikke for eierandeler i Søren Jaabæks gt. 8). Brenselsavregningen gjøres for ett år av gangen fra 1. juli til 30. juni. Avregningen gjøres innen utløpet av oktober måned, slik at styret kan justere àkonto-beløpet innen den 15. nov.
For mye eller for lite innbetalte àkonto-beløp korrigeres i forbindelse med beregning av forventet kostnad i det kommende år.
Ved salg av leilighet i Griffenfeldtsgt. 17 skal det opplyses om hvordan denne brenselsavregningen fungerer.

(5) Årlig KPI-økning av felleskostnader
Felleskostnader økes årlig med minimum konsumprisindeksen.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader,

forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR ILADALEN VI BORETTSLAG

Husordensreglene inngår som en del av kontrakten.

1. Bruk av fellesareal
Utgangsdørene og kjellerdørene skal alltid holdes låst. Lys i kjellergangen skal alltid stå på.
Biler og motorsykler skal ikke parkeres på gårdsplassene eller plenene.
Gangsti/ gårdsplass kan benyttes ved lasting og lossing.

Endring av fasader; herunder oppsett av markiser; er ikke tillatt.
Skade på borettslagets eiendommer vil bli krevet erstattet.

2. Vaskeri
Vaskeriet kan benyttes mandag til fredag i tiden 07.30 til 22.00, lørdager mellom 09.00 og 19.00 og søndager mellom 13.00 og 19.00.

Vasketid reserveres med hengelås på vasketavlen merket med leilighetens nummer.
Umerkede låser vil bli fjernet.

Den som har vasketur har førsteretten til bruk av vaskemaskin og tørketrommel, men dersom maskinene ikke er tatt i bruk 15 min. etter vasketurens begynnelse, står det andre beboere fritt å benytte seg av vasketiden.

Vaskeriet, rulle og tørketrommel rengjøres av beboerne etter bruk.

Tørking og lufting av tøy henvises til tørkeplass i gården eller tørkerommene.

Tøyet skal fjernes når det er tørt. Gjenglemt/ etterlatt tøy vil bli fjernet og kastet av vaktmester/ styret.

3. Avfallshåndtering
Husholdningsavfall som kastes i søppelskurene må være innpakket og posen forsvarlig lukket.
Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor leiligheten sin. Papiravfall kastes også i søppelskurene/papircontaineren. Mht annet avfall; se oppslag i trappeoppgangene om kildesortering.

4. Ro og orden
Det skal være ro fra kl. 23.00-07.00 på hverdager, og til kl. 09.00 på lør,- søn,- og helligdager.
Gjelder også bruk av vaskemaskin og støvsuger.
Spesielt støyende virksomhet skal ikke forekomme etter kl. 21.00, samt på lør,- søn,- og helligdager før 11.00.
Dersom man planlegger virksomhet (herunder snekring, hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles om dette på forhånd.

5. Brannfare
Bensin, olje og andre ildsfarlige væsker må ikke lagres i kjeller eller på loft.

Beboer er pålagt å slukke elektrisk lys i kjellerboder og på loft etter bruk.
Sykler, barnevogner, ski o.a. må ikke settes i oppgangene, på trappeavsatser, i kjellergangene eller på gårdsplassene til hinder for andre.

6. Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret.

Dyreeier har ansvar for ekstra renhold av oppgangen som følge av dyreholdet. Husdyr skal holdes ute fra kjeller og loft.

7. Grill
Det er kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkongene.

8. Røyking i fellesarealene
All røyking ved inngangspartiene er forbudt. Vis hensyn i fellesarealene, slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

HJEM KRAF

ET PRODUKT FRA
ISTAD KRAFT AS

SKJEMA VED EIERSKIFTE ELLER SKIFTE AV LEIER I LEILIGHETER
(Bruk STORE bokstaver!)

Borettslagets navn:		
NAVN TIDLIGERE EIER:		**Leilighetsnr:**
Ny adresse til den som flytter ut:		
Postnr./Poststed:		
Telefon dagtid/mobil:		
NAVN PÅ NY EIER/LEIER:		
Leilighetens adresse:		
Evt. fakturaadresse:		
E-postadresse:		
Dagens eier (hvis utleie):		
Adresse:		

Dato for overtakelse:	
Målerstand el-måler:	
Målernummer:	
Evt. overskudd overføres til kontonummer:	

Sted		**, den**	

Underskrift **tidligere** leier/eier:	Underskrift **ny** leier/eier:

Skjema sendes tik HJEM KRAFT, Plutoveien 5, 6405 MOLDE eller til fax 71 21***36 61***

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5289
BORETTSLAGET ILADALEN VI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. september kl. 09:00 og lukker 22. september kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5289

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILADALEN VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Katrine Hamre Sørlie og Leif Skorge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Generalforsamlingen skal velge revisor for borettslaget. Følgende kandidater er foreslått:

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sin ansvarlige revisor har ett langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforhold fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling

Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.09.25
Selskapsnummer: 5289 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILADALEN VI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Katrine Hamre Sørlie og Leif Skorge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ILADALEN VI

Organisasjonsnummer: 952771388
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. september kl. 09:00 til 22. september kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Katrine Hamre Sørlie og Leif Skorge er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Generalforsamlingen skal velge revisor for borettslaget. Følgende kandidater er foreslått:

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sin ansvarlige revisor har ett langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforhold fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling
Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

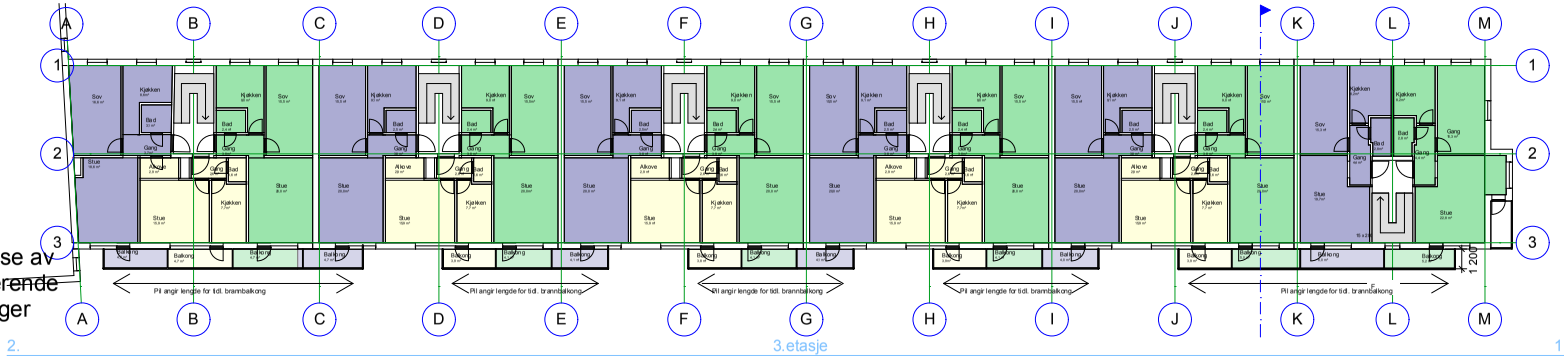
Protokollen er signert digitalt av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne: Katrine Hamre Sørlie /s/

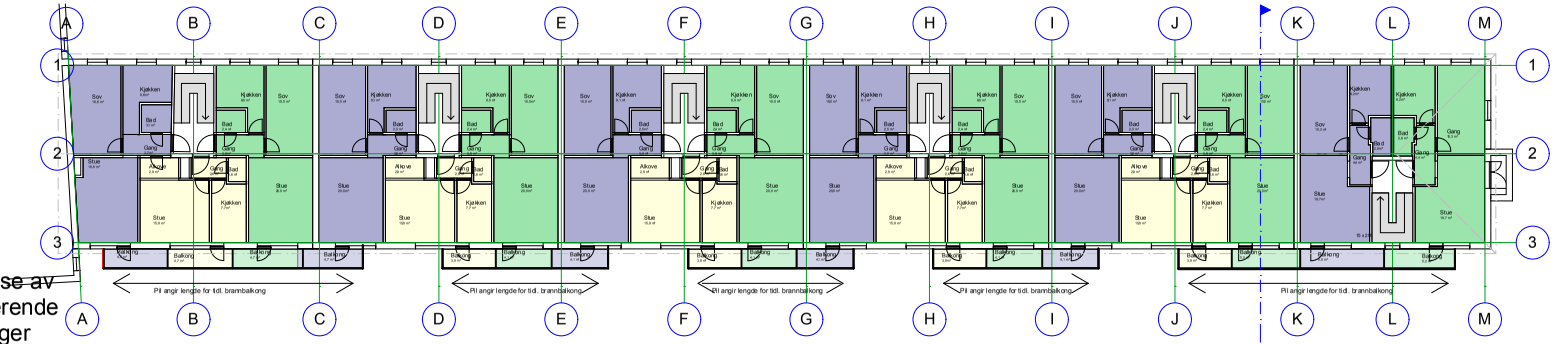
Protokollvitne: Leif Skorge /s/

Utvidelse av eksisterende balkonger

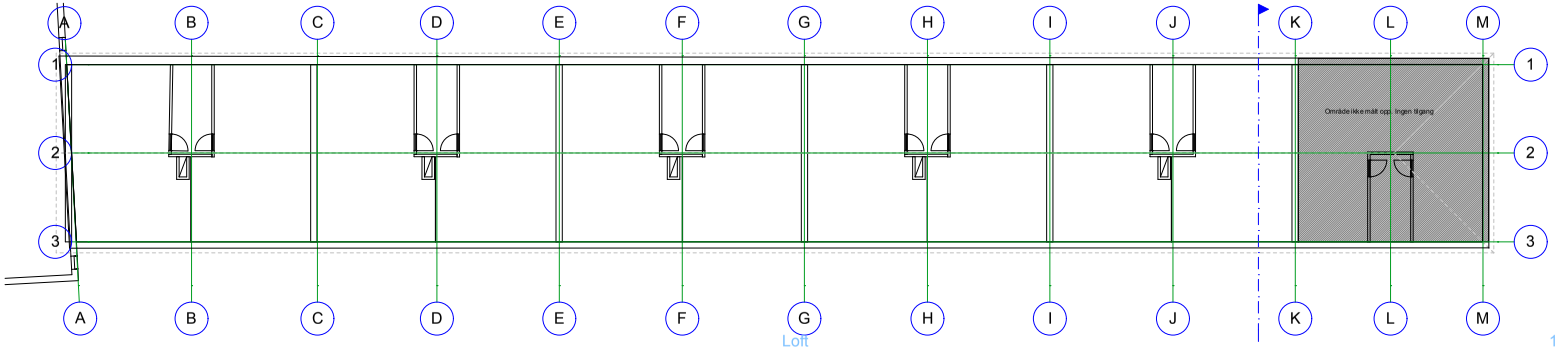


2. 3.etasje 1:200

Utvidelse av eksisterende balkonger



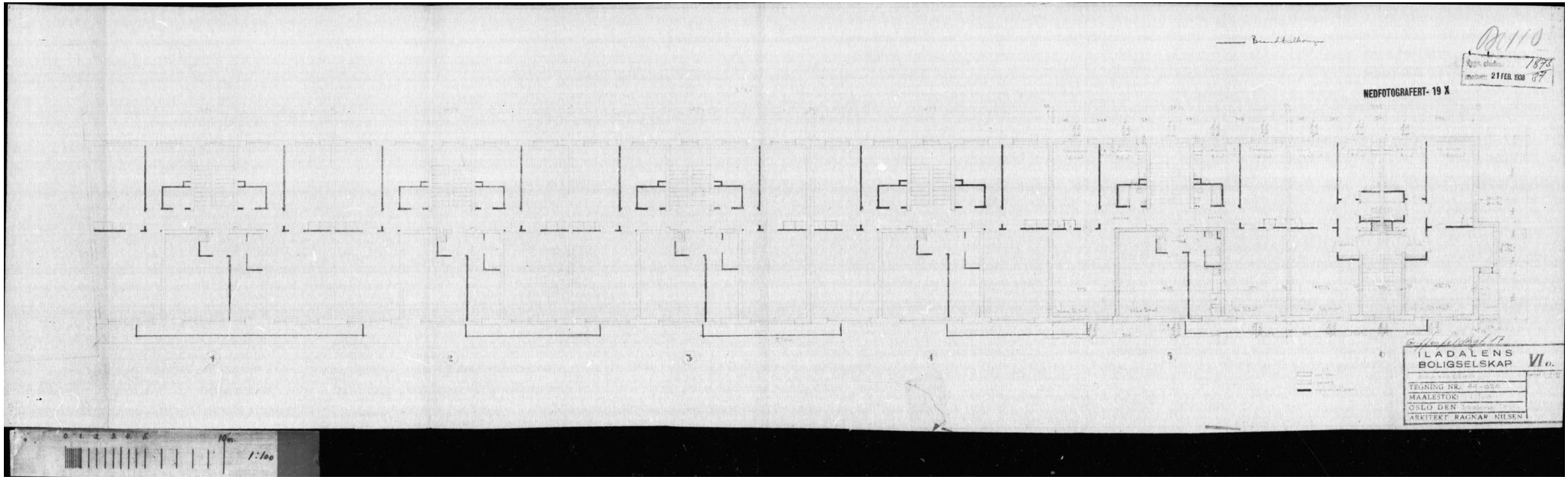
3. 4.etasje 1:200



Loft 1:200

Ingen endringer

E-7			Prosj.nr.:	Sakenr: 2009.141.10	Gnr./Bnr: 219/104	Tegn. MMS			
	TH	Iladalen BRL	Prosjekt: Griffenfeldts gate 17 A-F Balkonger			Sakbeh. HK			
	ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS				Kontr. HK			
		FJELLGATA 30 1. 0502 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM	Tegning: Ny situasjon **3., 4.etasje og loft**			Dato: 27.01.2010	Fag: ARK		
						Tegningsnr.: A-111	Rev.		
						Målestokk: **1:200**	Målenhet: mm		
Rev.	Dato	Rev.gjelder				Tegn.	Kontr.		


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
21 FEB. 1938
ILADALENS
BOLIGSELSKAP
VI o.
TEGNING NR. 44-026
MAALESTOK:
OSLO DEN
ARKITEKT RAGNAR NILSEN
1:100

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902385

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

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

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

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

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

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

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

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

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

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

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

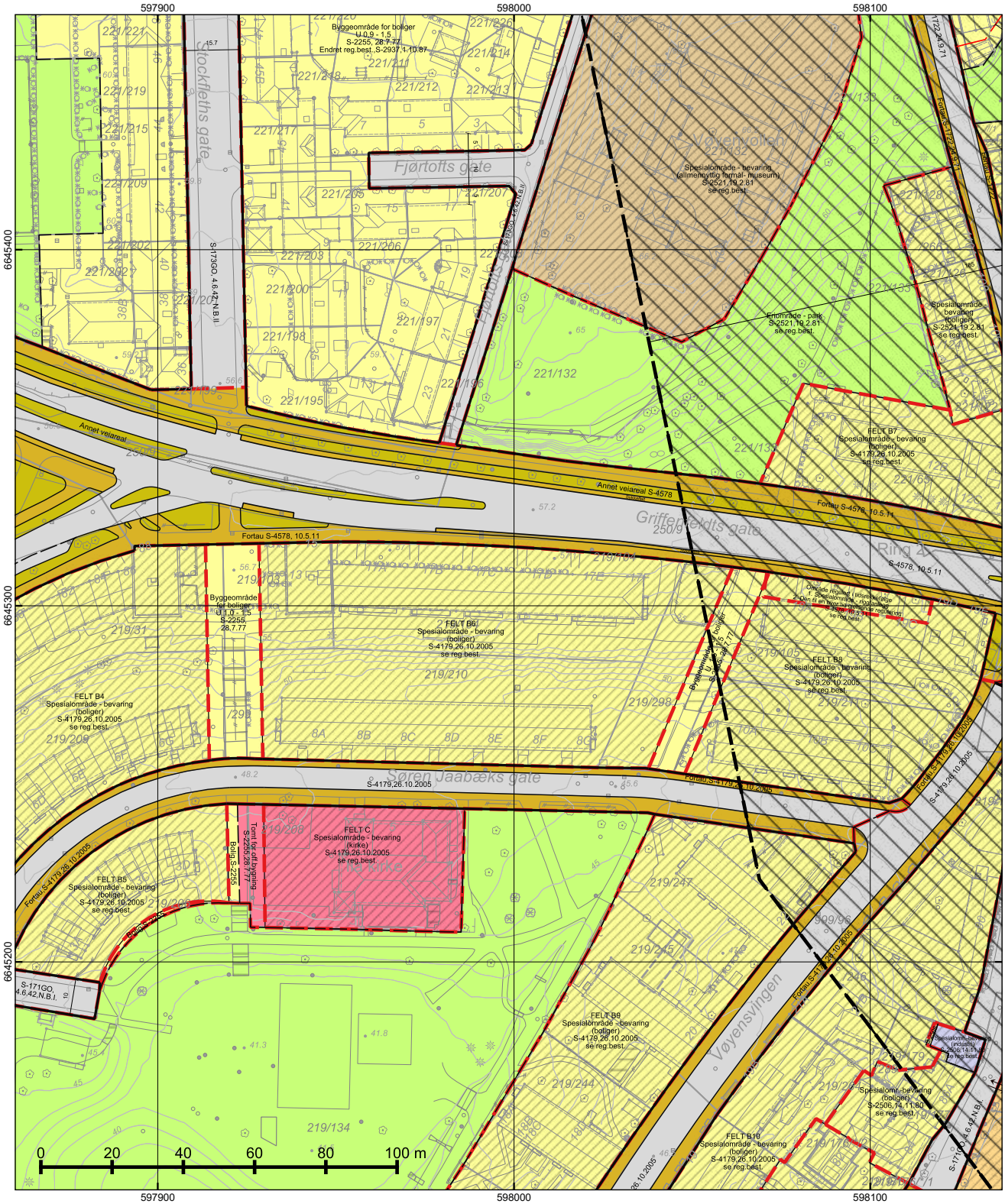
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160092/ 86536004
Deres ref.:
Adresse: GRIFFENFELDTS GATE 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/104

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

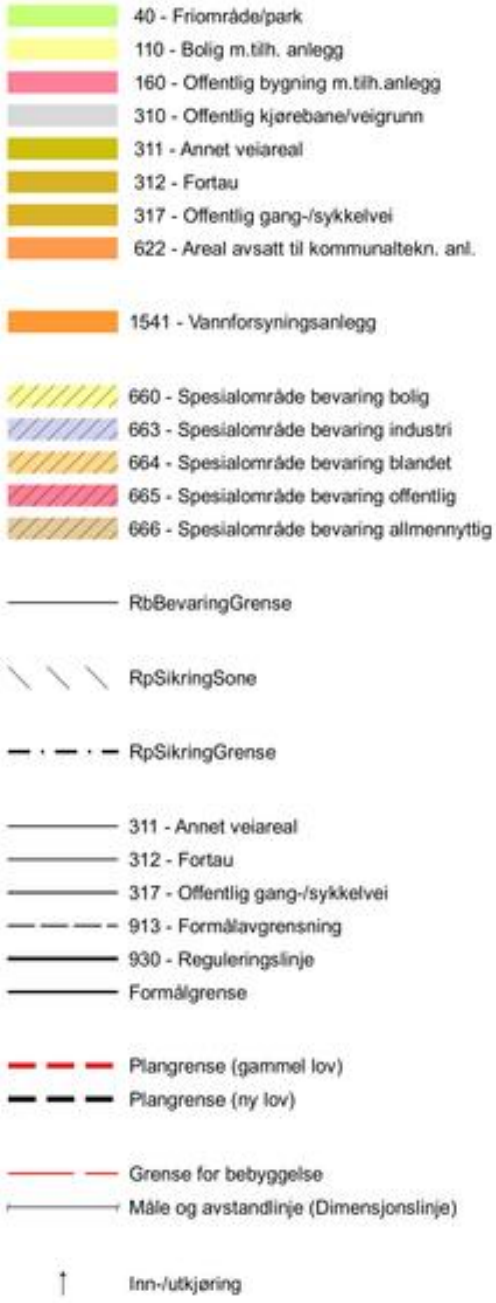
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

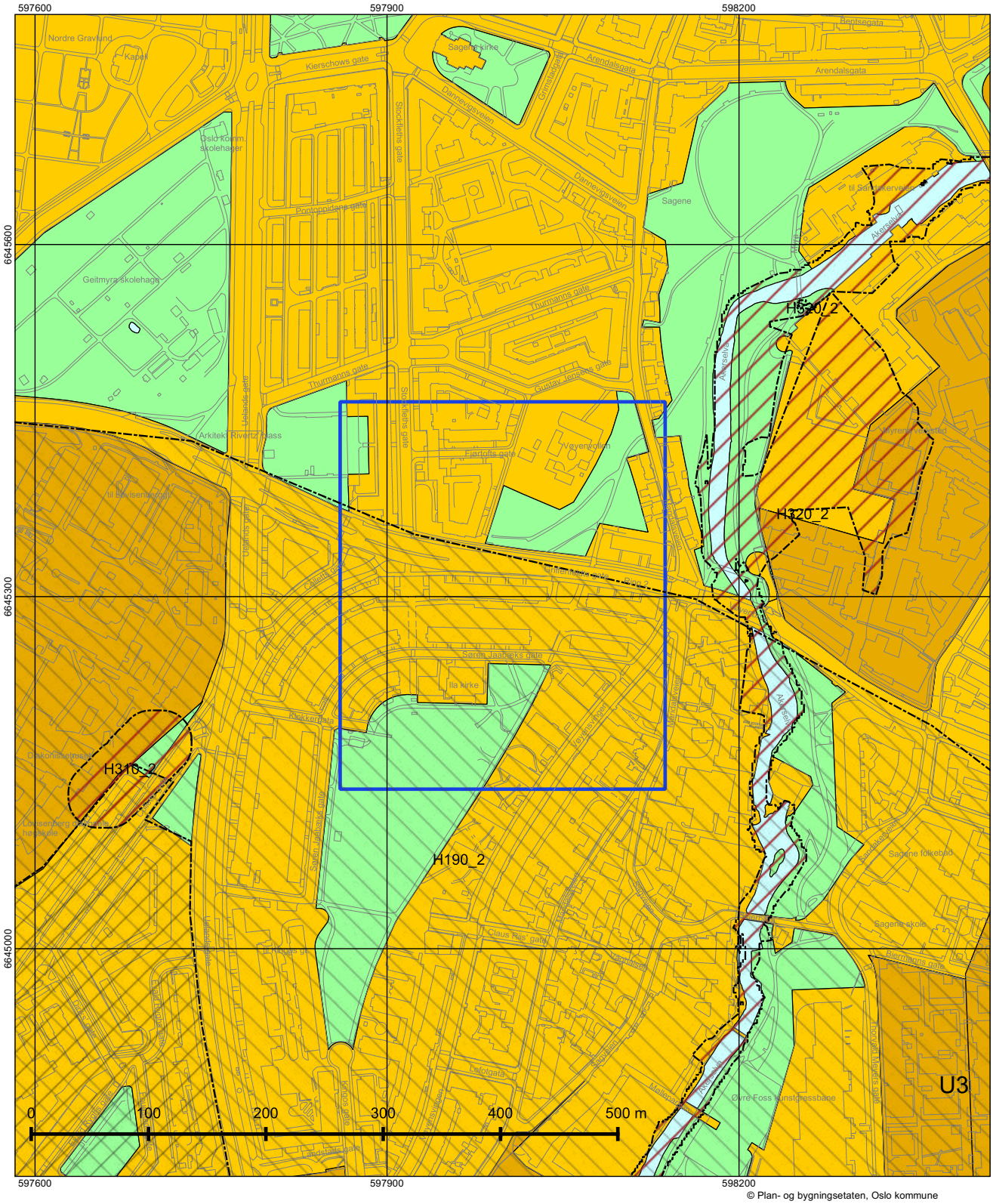
PlottID/Best.nr: 160092/ 86536004
Deres ref.:
Adresse: GRIFFENFELDTS GATE 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/104

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: 01.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160092/86536004
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 02.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536004
Deres ref: 210218

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 104.

Vi viser til bestilling av 01.07.2026 for eiendom gnr. 219, bnr. 104.

GNR. 219 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.03.1938.

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

2830 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

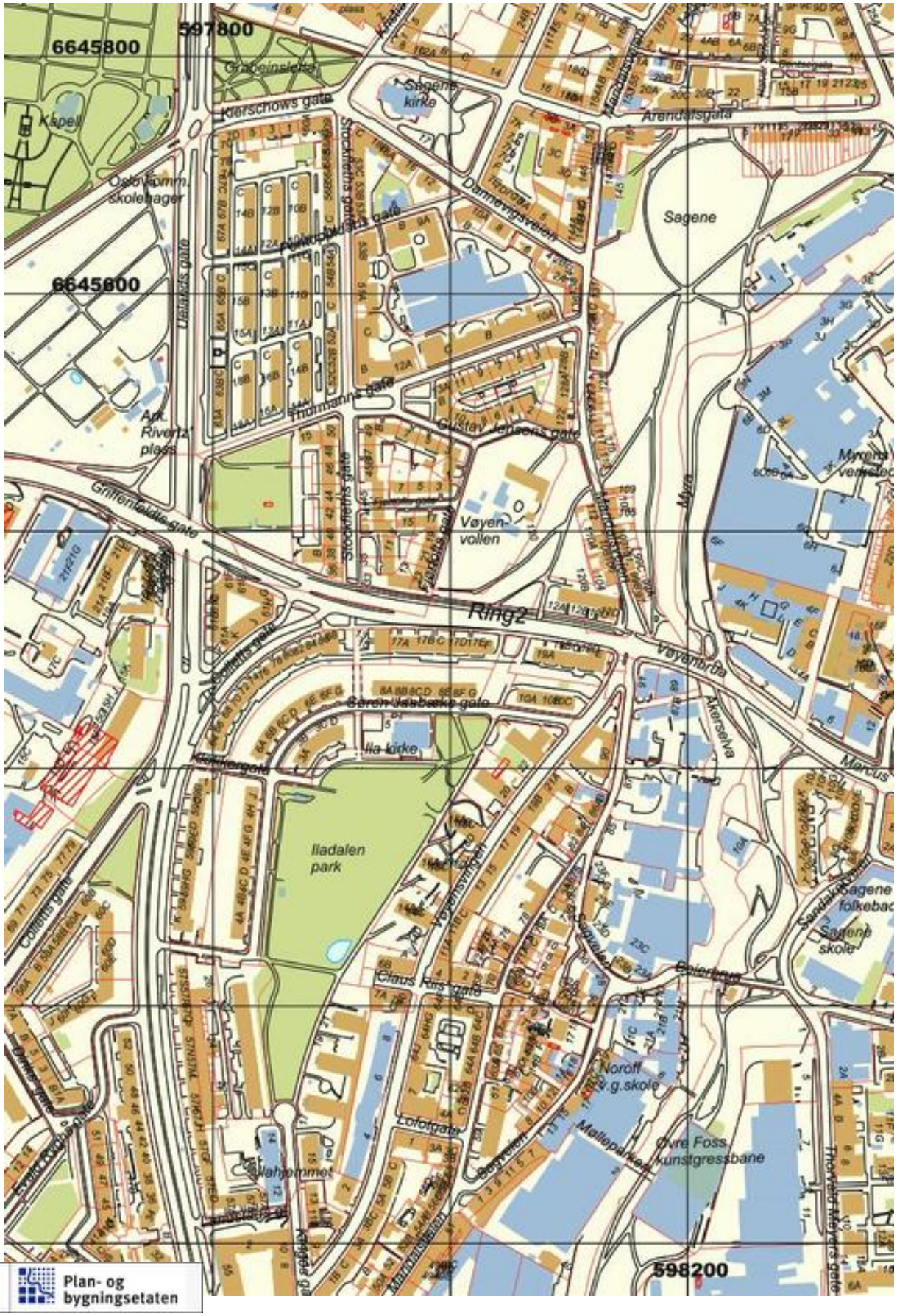
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


597800
6645800
6645800
598200
Grabeinsletta
Kjerschows gate
Sagene kirke
Arendalsgata
Kapell
Oslo komm. skolehager
Stockfleths gate
Dalsbergstien
Dalsbergstien
Dalsbergstien

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201307986-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 17	Eiendom:	219/104
Tiltakshaver:	Iladalen VI borettslag	Adresse:	Søren Jaabæks gate 8 C, 0460 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIFFENFELDTS GATE 17

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.01.2014.

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.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2014 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Iladalen VI borettslag, Søren Jaabæks gate 8 C, 0460 OSLO, borre.amundsen@vegvesen.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Komplett Rørservice AS
Tajbråtveien 45
1454 FAGERSTRAND
post@krs.as

Dato: 29062010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201005237-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 17D	Eiendom:	219/104/0/0
Tiltakshaver:	Morten Jakobsen	Adresse:	Griffenfeldts gate 17 D, 0460 OSLO
Søker:	Komplett Rørservice AS	Adresse:	Tajbråtveien 45, 1454 FAGERSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIFFENFELDTS GATE 17 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 20.05.2010.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.11.2020
Marty Bashevkin	201908186 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maja Kozak Dehlin	

Adresse:	GRIFFENFELDTS GATE A-F	Eiendom:	219/104/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET ILADALEN VI	Søker:	NORD ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Griffenfeldts gate A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest etablering av energibrønner, mottatt 22.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201908186			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	17.06.2019	3/14

Sluttrapport for forurenset grunn

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
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

Med vennlig hilsen

Maja Kozak Dehlin - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET ILADALEN VI, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 10.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201000982-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Birgit Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 17 A-F	Eiendom:	219/104/0/0
Tiltakshaver:	BRL Iladalen VI v/Asgeir Olseth	Adresse:	Griffenfeldts gate 17 D, 0460 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRIFFENFELDTS GATE 17 A-F

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er innsendt og videresendt til avfallsgruppa i plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring – Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: BRL Iladalen VI v/Asgeir Olseth, Griffenfeldts gate 17 D, 0460 OSLO

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSRÅDET J.L.-No. 1873/37 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. IIa VI A.

Innlevert 21 oktober 1937. Attestert

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

Oslo den 22-10-1937.

E. Schrandner

Opmålingschefen
Mott. 23 OCT. 1937

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

Oslo 25/10-1937

Reg. chefen i nr.
mott. 27 OCT 1937

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

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

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. IIa VI A.

Innlevert 21 oktober 1937. Attestert

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

Oslo den 22-10-1937.

E. S[illegible]

Opmålingschefen
Mott. 23 OCT. 1937

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

Oslo 25/10-1937

Reg. chefen i nr.
mott. 27 OCT 1937

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2022
Lars Gammelager	202204674 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse:	GRIFFENFELDTS GATE 17 A-F	Eiendom:	219/104/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET ILADALEN VI	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Griffenfeldts gate 17 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av yttertak, mottatt 02.12.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204674			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		24.03.2022	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET ILADALEN VI, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Festekontrakt.

Oslo kommune bortfester herved til Iladalens Boligselskap VI

en parsell av kommunens eiendom

Maridalsveien 90 og 120 b hvilken parsell har fått ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxx~~
matr.nr. 8 Sören Jaabæksgate og matr.nr. 17 Griffenfeldtsgate
på de vilkår som nedenfor nevnes. gnr. 219 bnr. 104 og 210

§ 1.

Det bemerkes at de fornødne gater er oparbeidet. Festetiden skal utgjøre 50 år fra den 15. juni 1938 å regne.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~9.791.-~~ fra 15/6 38 10 401.-. Såfremt i fremtiden gateoparbeidelse av myndighetene måtte bli forlangt i større utstrekning enn den nu foretatte, blir festeavgiften å forhøie med et beløp, svarende til 4½ % av kommunens utgifter til oparbeidelsen. — Avgiften betales til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 15/6 og 15/12 og første gang 15. desember 1938. Til sikkerhet for avgiften har kommunen første prioritets pant i festeretten og alle bygninger som måtte opføres på tomten. Alle skatter og avgifter bæres av festeren (huseieren): herunder innbefattet de forpliktelser som er pålagt grunneieren i henhold til gjeldende politivedtekter for Oslo eller tilsvarende vedtekter i Aker.

DAGBOKFØRT

§ 3.

Festeren forpliktet sig til innen ..... måneder fra nærværende kontraktsdatum å påbegynne opførelsen av bygning på tomten og å tilendebringe opførelsen i rimelig tid — senest innen .....

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4.

For tomtens bebyggelse og bygningenes bruk m. v. er festeren underkastet de for strøket gjeldende almindelige regler, forsåvidt kommunen ikke for enkelte tilfeller meddeler dispensasjon. Festeren må finne sig i, at kommunen over hans parsell lar utføre arbeider der er nødvendig for andre parsellers bebyggelse og bruk eller for å skaffe disse forbindelse med gate, samt lar foreta nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider herpå. Den parselleier for hvem arbeidet utføres, plikter å erstatte mulig forvoldt skade. Ingen parselleier må utføre anlegg m. v. der hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av ovennevnte anordninger for andre parselleiere. — Byggetegningene approberes av boligrådet.

Byark. bl. 16 - II 35 - 200. O.F.A.

Husene må alene benyttes til familiebeboelse. Nye bygninger av nogensomhelst art må intetsteds opføres uten formannskapets samtykke. Festeren er overfor kommunen ansvarlig for at jordstykker der utlegges til haver, er fullt oparbeidet innen 1 år efter innflytningen. Kommunen kan i tilfelle la arbeidet utføre på festerens bekostning, hvis det forsømmes. Beplantning som hindrer utsikt, er ikke tillatt. Kommunen forbeholder sig adgang til den over parsellen gående fellesledning for vann og kloakk.

§ 5.

Festeren plikter å holde såvel bygningene som ubebygget grunn i ordentlig stand og er forsåvidt underkastet det eftersyn, som kommunen måtte la foreta. Forsømmes vedlikeholdet, kan kommunen la dette utføre på festerens bekostning, hvis den ikke vil benytte sin rett efter § 10. — Festeren plikter å opsette og vedlikeholde gjerder mot gater. Mot bortfestede tomter deler naboene gjerdeholdet.

§ 6.

Festeren er pliktig til å holde samtlige bygninger brandassurert i den almindelige brandforsikringsinnretning eller i annet av kommunen godkjent brandforsikringsselskap. Festeren er i tilfelle av ildebrand forpliktet til snarest mulig å gjenopføre eller istandsette de brandlidte bygninger, medmindre kommunen samtykker i at så ikke skjer. — Bygningene skal til enhver tid være forsikret for et beløp, som minst svarer til utgiftene ved bygningenes gjenopførelse.

§ 7.

Kommunen skal innen 1 år før festetidens utløp gi festeren underretning om den påny vil bortfeste arealet. Festeren er i tilfelle fortrinsberettiget til å få sitt feste fornyet. Den nye festetid settes til 40 år, og kommunen har rett til å forbeholde sig adgang til nårsomhelst i den nye festetid å opsi festeforholdet med 3 års varsel, dersom kommunen finner det påkrevd å anvende arealet til kommunale formål. — Festeren er på sin side forpliktet til å fornye festet. — Vil kommunen ikke ved utløpet av 1ste festeperiode påny bortfeste arealet, er den forpliktet til å overta den eller de bygninger som er opført på vedkommende areal, efter takst. Taksten avholdes av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Taksten, som bekostes av kommunen, er endelig og bindende for begge parter. Hvis taksten blir så høi at den helt eller delvis dekker dyrtidslån eller nedskrivningsbidrag som måtte være ydet i festetiden av kommunen, blir takstsummen i tilsvarende utstrekning å nedsette. De her nevnte overtagelsesregler gjelder også ved utløpet av senere festeperioder, eller hvis kommunen benytter sin adgang til opsigelse med 3 års varsel.

§ 8.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og den eller de på det festede areal stående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, descendenter eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. Vil kommunen gjøre bruk av denne forkjøpsrett — hvorom den i tilfelle må treffe bestemmelse innen 1 måned efterat meddelelse om salg er gitt den — kan den la avholde takst — efter de samme regler som i § 7 — over bygningenes verdi samt over den verdi som den foretatte bearbeidelse av den ubebyggede grunn kan anta å ha. Kommunen har rett til å overta bygninger og grunn for dette takstbeløp, hvis det er lavere enn den opgitte overdragelsessum — eller for denne. — Festeren har adgang til å pantsette festeretten sammen med de på arealet opførte bygninger. — Også ved tvangssalg har kommunen samme forkjøpsrett som ovenfor bestemt.

§ 9.

Fremleie eller fremlån, helt eller delvis av de bygninger som opføres på arealet, utover et tidsrum av 1 år er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

§ 10.

Betales ikke festeavgiften i rett tid, eller reglene overtredes i noget annet vesentlig punkt, kan kommunen erklære festet for brutt. — Kommunen kan isåfall enten overta bebyggelsen efter reglene i § 7 for betaling ved festetidens ophør eller, hvis den ønsker det, uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett sette festeretten med de på arealet opførte bygninger til auksjon.

§ 11.

Omkostninger ved festekontraktens stempling og tinglysning bæres av festeren.

§ 12.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett bestående av 3 menn, hvorav 1 opnevnes av Oslo formannskap, 1 av festeren og 1 (formannen) av byfogden i Oslo. Voldgiftsretten avgjør også, hvorledes omkostningene — heri medregnet en av voldgiftsretten fastsatt passende godtgjørelse til voldgiftsrettens medlemmer — skal fordeles mellem partene, dog således at alle omkostninger skal bæres av den, hvem avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot.

Oslo den 22/10 1938

For Oslo kommune:
RÅDMANNEN FOR 6. AVDELING

Som fester:
Hadalens Boligselskap VI

I henhold til formannskapets beslutning av 16. juli 1937 viker kommunen prioritet med den i nærværende festekontrakts § 2 nevnte festeavgift kr. 10 401,- til fordel for 1ste og 2nen prioritets pantobligasjoner til Fellesbanken A/S på tilsammen kr. 994 600,-.

O s l o den 22 oktober 1938.
Rådmannen for 6.avdeling.

Dagbokført som nr. 5646 /1938 den 10/11

ved Oslo byskriverembede, vestre distrikt.

Innført i grb. nr. 29B bl. 249 som vedk. Sørum Jacobsgt 8

og i ny grb. i sam vedk. Griffenfeldts gate 17.

Avskrift i Skjøte bok nr. 3 a

Anmærkning om hefteiser meddeles paa
begjæring mod lovbestemt gebyr kr.

For tinglysingen betalt til statskassen kr. 21,-

Sørum Gjestad



Oslo kommune viker prioritet med den i festekontraktens § 2 nevnte festeavgift kr. 10 401,- til fordel for kr. 57 500,- hvormed 1ste prioritets pantobligasjon, opprinnelig stor kr. 600 000,- til Norske Liv er forhöyet.

O s l o den 20 juni 1939
Boligrådmannen

J. Bassøe / i. C. Hjemkum

Dagbokført som nr. 3576 /1939 den 21/6

ved Oslo byskriverembede, vestre distrikt.

Innført i grb. nr. 29B bl. 249 som vedk. Sørum Jacobsgt -8

og ... - i sam vedk. Griffenfeldts gt. 17

Avskrift i Skjøte bok nr. 3a ad 5646

For tinglysingen betalt til statskassen Kr. 5- kr. 21.-

Mikael Klaveness Stavanger kr. 131.-

Pål. kr. 5,-
21/6-39

18 juni 38
kr. 11.-

I henhold til Formannskapets vedtak av 3/12.1953 vikes herved prioritet med den i § 2 nevnte festeavgift til fordel for en 2nen prioritets obligasjon på kr. 70.000.- i Arbeidernes Landsbank.

Oslo, den 10. desember 1953.
Boligrådmannen.

Dagbokført Stadfesting av 10/12-1953.
som nr. 9627 den 11/12 1953
ved Oslo byskriverembete, vestre distrikt.
Ført inn i grb. 29 249 og 96 13 som vedk.
Søren Jaabaks gt. 8 og Griffenfeldts gt. 17.
Avskrift i 3 ex ad 5646.
For tinglysingen betalt kr. 5.—

GNR. 219 BNR. 104 OG 210

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst. 10.11.38 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 15.06.1988

§ 3.
Festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 216.302,- beregnet etter 6 prosent av kr. 594,- pr. m². Avgiften betales fra 15.06.1988 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 1.01. og 1.07. første gang etter krav.

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. ..... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus..... og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

Tillegg til § 3: For skyldig feste-avgift for de 3 siste år har kommunen første prioritets panterett i bebyg-gelsen, jfr. tomtefestelovens § 12.

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. 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 forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten ~~med mindre tomten er bebygget.~~ Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter 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.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den 19.2.1990.

Som fester: Borelislaget Iladalen VL

Ulf Østgaard

Thomas Martinsen

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligdirektøren
Gunnar A. Leganger

Øyvind Brådalen

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at.....

..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: Ulf Østgaard
Født: 8.4.1928
Adr.: Griffenfeldtsgt.17,0460 Oslo 4.

2.: Thomas Martinsen
Født: 23.6.1959.
Adr.: Søren Jaabæksgt.8,0460 Oslo 4.

Advokat Otto Galtung
Bl. Bispegaten 1; Oslo 1

DAGBOKFØRT
01 MRS 90 014415
BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 600,-
Dok.avgift betalt med kr. 0,-
~~Merknad etter tgll. § 11.~~
1/3.90
Jens Elsebutangen
Dfm
600

12/394

Tladalen Boligselskap VI

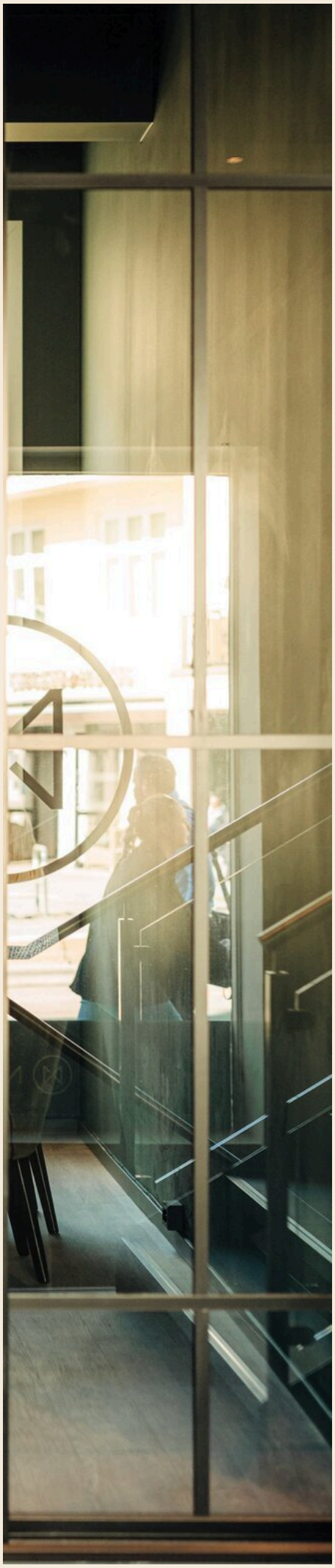
Gnr/bnr	Adresse/bymatrikkel	areal
219/104	Griffenfeldsgt. 17	2.830.4 m²
219/210	Sörum Jaabaksgt. 8	3.238.7 "
	Tilsammen	6.069.1 m²

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0380/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Griffenfeldts gate 17B 0460 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elise Alette Hansen

Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273