

Colletts gate 77



Velkommen til

Colletts gate 77



Salgsoppgaven produsert 4. august 2025

ST. HANSHAUGEN

Lekker og arealeffektiv 2-roms leilighet i høy 1.etasje I Nytt kjøkken i 2021 I Vinduer fra 2023 I Peis I Flott bakgård

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	134 260,-
Omkostninger	109 700,-
Totalpris	4 443 960,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 924,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1927

Megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no




NYTELSE



Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard har gleden av å presentere denne vakre leiligheten i Colletts gate 77, beliggende i en klassisk og velholdt bygård. Svært sentralt og attraktivt plassert på St.Hanshaugen – med gangavstand til både Bogstadveien, Grünerløkka og alt Oslo har å by på. Leiligheten har en lys og gjennomgående planløsning med generøs takhøyde og svært gode lysforhold.

- Høydepunkter:
- Stor og flott stue med peis
- Nytt kjøkken i 2021
- Nye vinduer i hele leiligheten i 2023
- Originale tregulv som ble slipt og lakkert i 2021
- Flott soverom vendt mot stille og skjermet bakgård
- Walk-in-closet
- Tre boder og rikelig med lagringsplass
- Hyggelig og frodig bakgård med sittegrupper
- God takhøyde på 2,8 meter
- Meget sentralt med kort avstand til alt man trenger i hverdagen

Arealer og innhold

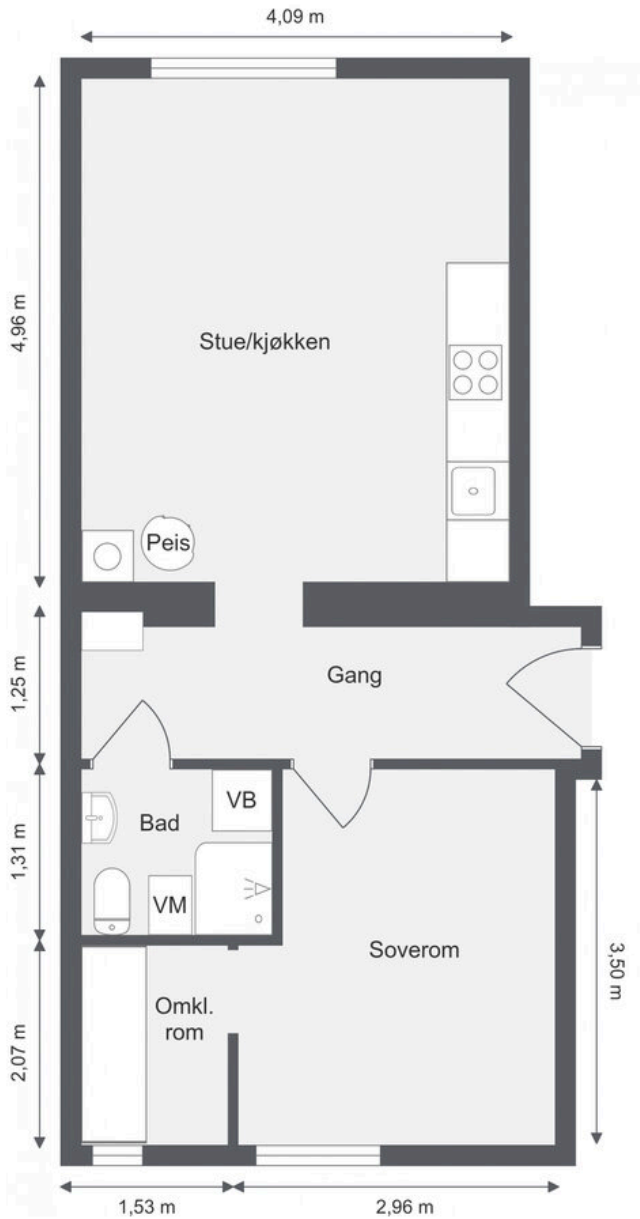
BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	56 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Omkledningsrom, Bad, Soverom, Gang, Stue/kjøkken
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

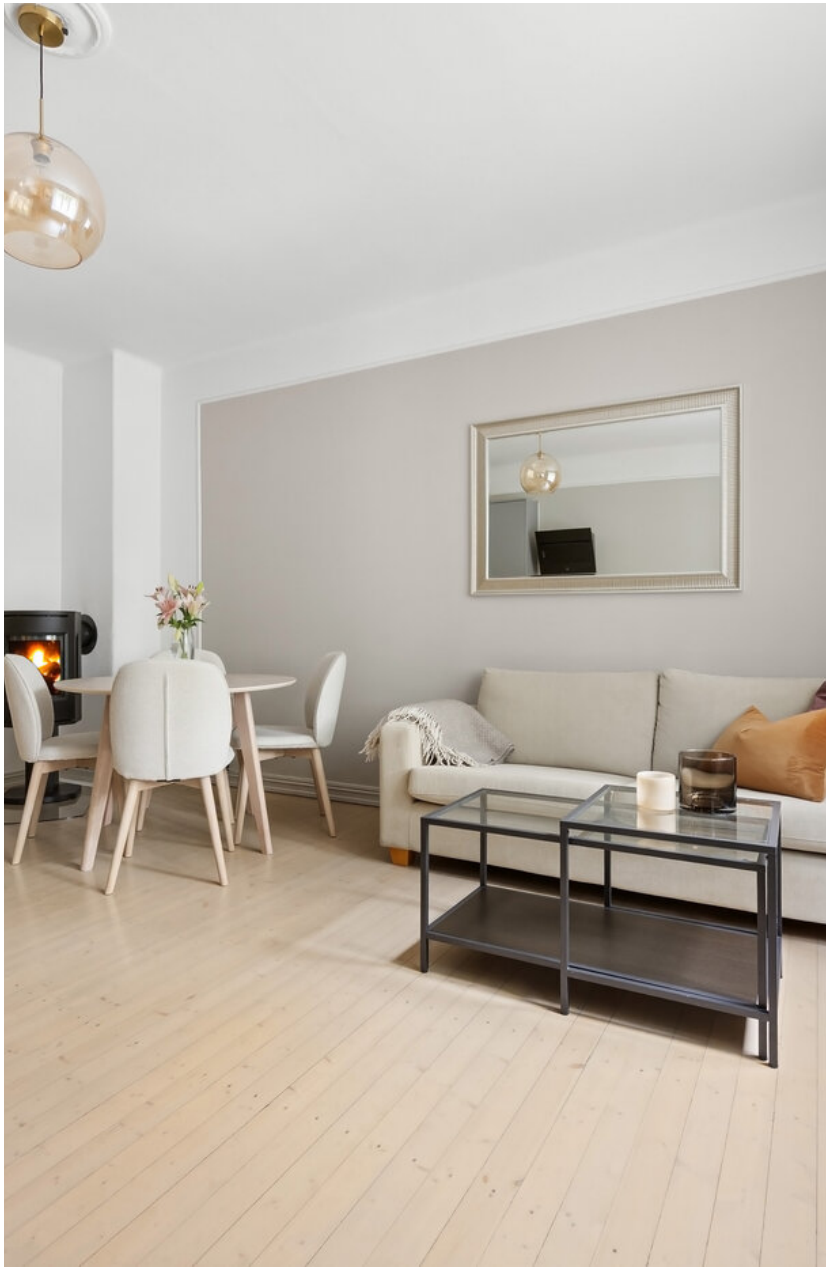


Forklaring av bilde/rommet





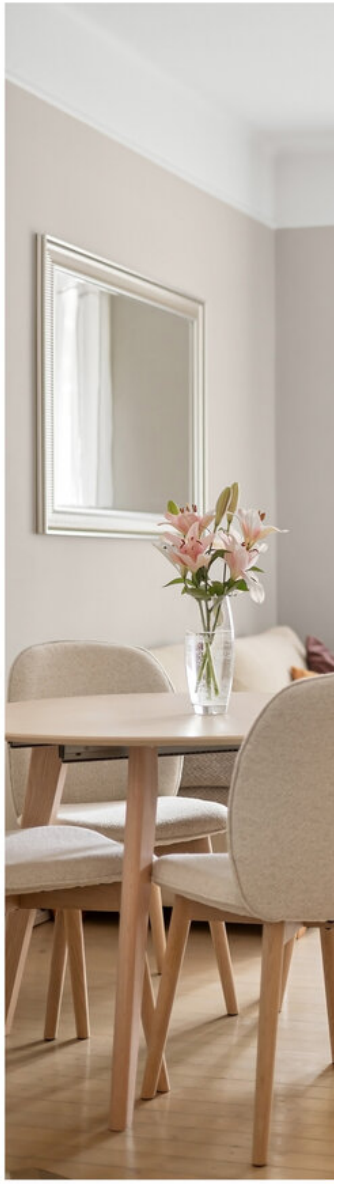












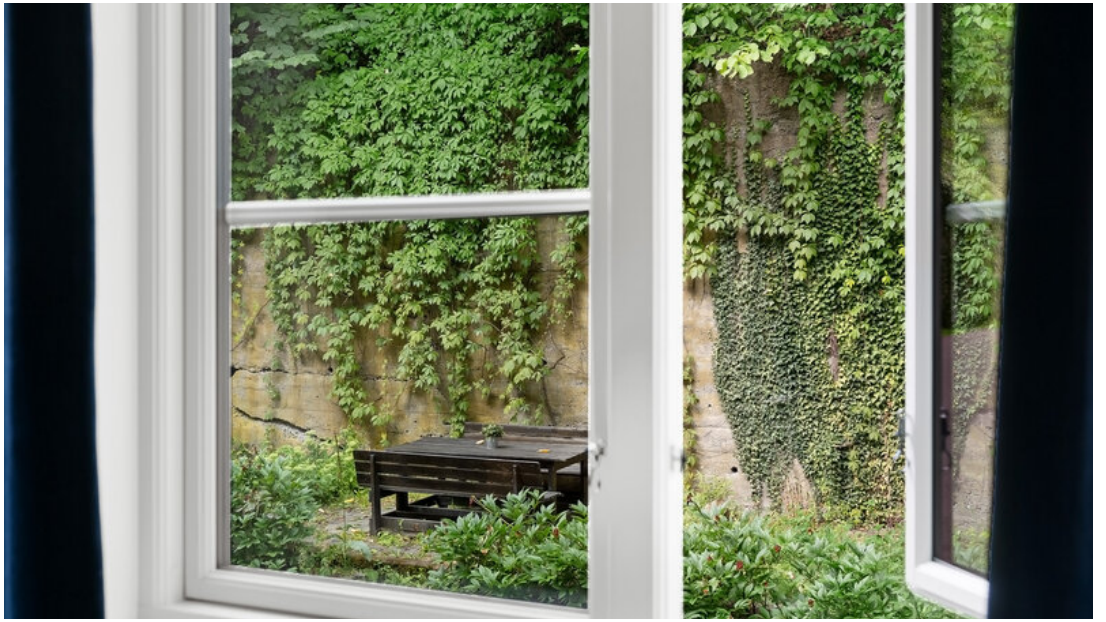

NYTELSER


NYTELSER


NYTELSER





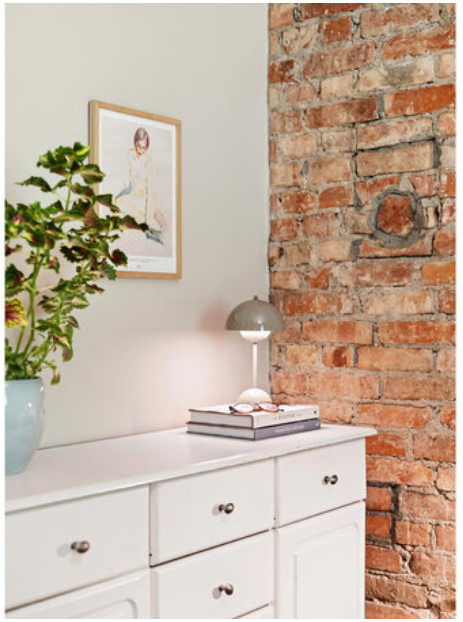


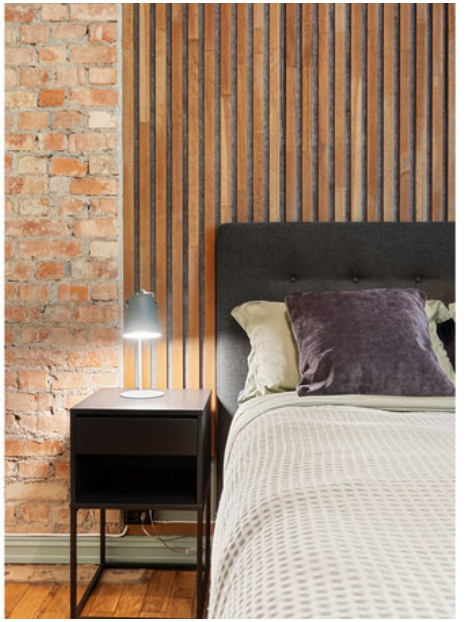














Informasjon

Colletts gate 77

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0415/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219, bnr 17, snr 93 i Oslo kommune

Selger
Viktor Tallberg

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
134 260,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 334 260,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 350,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 443 960,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 456 660,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1927

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Omkledningsrom, Bad, Soverom, Gang, Stue/kjøkken

Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Omkledningsrommet kan opprinnelig være byggesøkt som bod (tilleggsdel), men er omtalt etter bruken på befaringen.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.
Himlingshøyde: Ca. 2,78 meter, målt i stue.

Ikke målbare arealer:
Kjellerbodene er målt til henholdsvis 6 m^2 og 1 m^2. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 5 m^2.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer boligen en loftsbod (4 kvm) og to kjellerboder på til sammen (7 kvm).

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom
Alder: Badet er eldre, men nøyaktig alder er ikke kjent.
Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.
Eier opplyser om en tidligere lekkasje fra badet. Årsaken til lekkasjen skal ha vært at tilkoblingen til vaskemaskinen ikke tålte trykket da vannet ble slått på igjen av TT-Teknikk (ved rørfornyingen). Eier opplyser om at denne koblingen er skiftet.
Skaden fra lekkasjen er utbedret i regi av sameiet, men lekkasjer tyder på at badet ikke er fullstendig vanntett, noe som er normalt i bad oppført i denne tidsperioden.
Eier opplyser om at det i forbindelsen med utbedring av skade ble montert ny isolasjon i etasjeskilleren.

Vurderinger er i hovedsak er begrenset til det som var synlig under befaringen.
Vegger er kledd med malt strie.
Gulvet er flislagt.
Det er ingen sluk i rommet.
Dusjkabinett, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin er montert.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Lufttilførsel via luftehull i døren.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet har ingen sluk i rommet eller fall på gulvet.
Uten sluk i rommet vil ikke vann, som havner på gulvet utenfor dusjkabinettet, dreneres vekk. Dette øker muligheten for skader ved vannsøl eller eventuelle lekkasjer.
- Det er ikke tilfredsstillende vanntett sjikt i rommet.
Bad av denne alderen har normalt ikke tilfredsstillende vanntetthet. En tidligere lekkasje bekrefter at det kan forekomme lekkasje om gulvet utsettes for en del vann.
- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Badet bør totalrenoveres innen nær fremtid. Frem til badet pusses opp bør vannsøl unngåes på gulv og vegger.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig

Innvendige dører:
Type: Profilerte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er registrert at soveromsdøren tar i karmen. Dette gjør døren tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Stue/kjøkken
Avtrekk:
Kulltilterventilator er montert.
Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Rommet har kun kullfilterventilator, uten avtrekk som leder luften ut. Uten avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Teknisk installasjoner
Vannledninger:
Type rør: Kobberrør. Rørene tilknyttet kjøkkenet er nye i 2021, ifølge eier. Enkelte av rørene i badet er av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak åpent.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i badet og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.
Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering.

Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
De eldre kobberrørene i badet har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.
Rørene tilknyttet kjøkkenet er uten lekkasjesikring. Da rørene ble montert (2021), var det krav til lekkasjesikring av vannrør (for eksempel ved bruk av rør-i-rør).
Dersom en lekkasje skulle oppstått på kobberrørene, vil ikke lekkasjen føres til sluk.

Ventilasjon:
Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Oppdriftsventil i gang, soverom og bad.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.
Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget er fra byggeåret. Det er renset enkelt rundt ventiler, men det er ikke kjent om det er utført rens av hele kanalen i regi av sameiet. Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå. Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling.
Kjøkkeninnredningen er flyttet i et annet rom, men ventilasjonskanalen står igjen der det tidligere kjøkkenet var. Dermed har det nye kjøkkenet ikke eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Manglende avtrekk kan føre til at matos og fuktig luft blir hengende i rommet.
Kullfilterventilator er imidlertid montert, som bidrar til å fjerne noe matos, men ikke fuktig luft.
Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmtvannstank:
Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 134 liter.
Produksjonsdato: 2021.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Berederen er montert i badet, men hvor sikkerhetsventilen har utløp til dusjkabinettet.
Plassering: I badet.
Understøttelse: Betonggulv.
Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende. Årsaken er at det ikke er sluk i rommet. Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig
Andre utvendige forhold:
Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Akershus Rørleggerbedrift AS: De byttet varmtvannsbeholder og la nye kobberør og vanntilførsel. Arbeidet er utført mai, juni og juli 2021. Egeninnsats: Malt vegger, tak og gulv. Montert nye håndkleholdere. Innkjøp av ny oppvaskmaskin. Nytt speil. Ny silikon.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henriksen Peisforum AS: Montering av Jøtul peis samt kontroll av ildsted og pipeløp. Egeninnsats: Malt taket.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BE Elektro AS: Kontroll av sikringsskap, strøm og risikovurdering. Gjennomført sluttkontroll. Ny kurs til kjøkken. Nye

stikkontakter og lysbrytere i hele leiligheten. Arbeid utført juli 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 22.07.2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Akershus Rørleggerbedrift AS: Jeg flyttet kjøkken inn til stue, og de har gjort alt av arbeid dette medfører. Nye vannrør (kaldt og varmt) til både bad og kjøkken. Nytt avløpsrør på kjøkken med naturlig fall. Leiligheten er i 1. etasje så dette er koblet på rør i kjelleren. Herfra er det igjen koblet på felles soilrør. Arbeid utført mai, juni og juli 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Akershus Rørleggerbedrift AS: Monter oppvaskmaskin, kjøkkenkran og kjøkkenkum. Plombere og stenge avløpsrør og vanntilførsel der kjøkken tidligere var plassert. Egen innsats: Nytt kjøkken og nye hvitevarer. Slipt originale tregulv. Helsparklet og malt vegger. Malt tak. Nytt walk-in-closet. Ny spilevegg soverom. Nye varmeovner/panelovner. I regi av sameiet: Nye vinduer iht Byanikvarens bestemmelser. Rehabilitering av rørstamme. Her er det lagt rør-i-rør.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Jeg hadde en vannlekkasje på badet i mars 2022. Dette gikk på sameiets forsikring og ble håndtert profesjonelt mellom sameiet, snekkerfirma og forsikringsselskapet. Jeg har dokumentasjon på arbeid utført.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann november 2020.

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Seksjonseiere i 3. etasje har fått lov til å kjøpe loftsareal fra sameiet. Dette vil ikke påvirke loftsboder da disse vil ha samme størrelse som det opprinnelig er nå. Dette betyr seksjonseierne vil få redusert sin fellesgjeld. I tillegg er det bestemt å utbedre støttemuren og dens fasade. Alt dette er forankret i styret. Ellers ingen andre saker meg bekjent. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport fra takstmann november 2020.

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

Beskriv: Det har vært en uenighet i prosessen for utbedring av støttemuren mellom Oslo Kommune og Lovisenberg. Dette er løst nå, og utbedring skal skje. Ses i sammenheng med punkt 25.

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

UTVENDIG
Felles bygningsdeler:
Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG
Felles bygningsdeler:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Dørcalling.
Trapper i betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dette medfølger ikke - Taklampe stue, vaskemaskin på bad

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseieren som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 924,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkuderer: Vedlikehold, kabel tv/bredbånd, festeavgift, kommunale avgifter og felles forsikring

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 257 051,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 028 203,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Nye Ilaløkken Sameie, orgnr. 983104975

Om sameiet

- Sameiets navn er Nye Ilaløkken Sameie
- Sameiet består av 106 boligseksjoner.
- Hjemmeside: www.ilalokken.no
- Sameiet har egen facebook-side med navnet: Nye Ilaløkken Sameie.
- Det er fellesvaskeri i sameiets kjeller. Pr nå koster det kr 25,- pr.vask.
- Det finnes også tørkesnorer på loft eller i i tørkebåser i bakgårder.
- Sameiet har avtale med Telenor Norge AS som leverer kabel-TV tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.
- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Vaktmester- og renholdstjeneste
Nye Ilaløkken Sameie har siden høsten 2021 avtale om vaktmestertjenester med Oslo & Viken Eiendomsdrift AS som ivaretar oppgavene knyttet til ukentlig kontroll og rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedilkehold etter nærmere avtale.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste der rengjøring skjer annenhver søndag i alle trappeoppganger, samt leie og utskiftning av matter i oppganger.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 134 260,-pr. 30.07.2025

Lånenummer: 94927047866, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.01.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 276
Saldo per 15.01.2025: 8 713 541
Andel av saldo: 84 843
Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånenummer: 16368025465, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.01.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 15.01.2025: 8 203 670
Andel av saldo: 79 879
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927047866, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 269
Saldo per 30.07.2025: 8 623 784
Andel av saldo: 69 238
Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånenummer: 16368025465, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 30.07.2025: 8 098 816
Andel av saldo: 65 023
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

Fellesformue

Kr 32 846,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 1 553 996. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 147 529. Underskuddet i 2023 skyltes en økt kostnad i forbindelse med vindusutskiftningsjobben som startet opp i 2023 og som ble avsluttet våren 2024.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

En bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om dyrehold. Dyr som utilbørlig er til ulempe eller forulemper andre beboere (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Se husordensreglene pkt. 8 for utfyllende bestemmelser.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1016698

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 844 kvm (Festetomt)
Tomten festes av Oslo kommune. Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.2021. Årlig festeavgift utgjør per i dag kr 125 476 kr, men er budsjettert til 119 000 kr for 2025. Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år etter konsumprisindeks/markedsverdi/avtale. Festeavtalen ligger vedlagt.

Festeavgiften kan reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Adkomst

Det vil bli skiltet til visning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Colletts gate 77 – Sentralt beliggende på attraktive St. Hanshaugen, en av Oslos mest sjarmerende og ettertraktede bydeler! Her bor du sentralt, i et veletablert og levende bomiljø med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området byr på vakre parker, som St. Hanshaugen og Iladalen, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva.

Leiligheten har en ypperlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til butikker, kafeer og restauranter. I gangavstand finner du blant annet St. Hanshaugen senter med Rema 1000, apotek, frisør, Plantasjen, renseri og Fresh Fitness. Trivelige Tranen, med Åpent Bakeri og Lofthus Pizza, ligger kun få minutter unna – perfekt for en god kaffe eller middag i nabolaget.

Alexander Kiellands plass er et populært samlingspunkt, særlig på sommerstid, med solrike uteserveringer og hyggelig piazzastemning. Her finner du også Kiellands Hus – et praktisk nærsenter med blant annet Coop, Vinmonopolet og Ark bokhandel. For den matinteresserte er det kort vei til Mathallen på Vulkan – et kulinarisk knutepunkt med matopplevelser for enhver smak. Området byr også på sjarmerende nisjebutikker som Gutta på Haugen og helsekostbutikken Røtter.

Du har flere treningssentre i nærområdet, inkludert Fresh Fitness og SATS. I tillegg er det kort vei til både Grünerløkka, Sagene, Torshov og sentrum – alt innen komfortabel gangavstand. Grünerløkka byr på pulserende byliv med små butikker, barer, kaféer og parker som Birkelunden.

Her får du det beste av både natur og byliv – midt i hjertet av Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 14.12.1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger avvik på byggemeldte tegninger og hva som faktisk er godkjent. Selger har flyttet kjøkken fra soverommet og ut i stuen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Lovisenberggata 15 D-E - Riving av brannskadet bygning
Saksnummer 201116112 - Byggesak
Mottatt sak 16.11.2011
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden omfatter riving av boligbygning i tre etasjer med BRA 1869 m2 tilknyttet Lovisenberg sykehus.

Uelands gate 59 A - Boring av 14 energibrønner
Saksnummer 202211580 - Byggesak
Mottatt sak 14.11.2022
Status: Tillatelse gitt
Søknaden gjelder etablering av brønnpark med 14 energibrønner i bakgård. Tekniske installasjoner som varmepumpe, el-kjel og beredere plasseres i eksisterende teknisk rom plan U2 (fyrrom).

Geitmyrsveien 45 B - Ombygging og bruksendring fra sykehjem/eldreboliger til legesenter i 1. etasje og tannlegesenter i 2. etasje
Saksnummer 202553003 - Byggesak
Mottatt sak 03.04.2025
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden gjelder bruksendring fra sykehjem/eldreboliger til legesenter i 1. etasje, og tannlegesenter i 2. etasje i Geitmyrsveien 45 i bydel St. Hanshaugen. Det skal utføres mindre ombygginger i 1. etasje, samtidig som det bygges to tekniske rom i kjelleren for å betjene det nye tannlegesenteret.

Lovisenberggata 5 - Riving av boligbygg
Saksnummer 200912327 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2009
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Bygningen som skal rives er et boligbygg på ca 685m^2 BRA, som i kommunens eiendomsregister står oppført med 5 boenheter. Formålet med rivingen er å gjøre klar tomten for nybygg.

Uelands gate 61 - Oppgradering av eksisterende basestasjon
Saksnummer 202115146 - Byggesak
Mottatt sak 27.09.2021
Status: Tillatelse gitt

Søknaden omfatter oppgradering av eksisterende basestasjon på taket til Uelands gate 61, en bygård i bydel Sagene. Telenor Infra AS arbeider med å bedre dekning og kapasitet i Oslo, og har i den forbindelse behov for å oppgradere hele anlegget med nytt utstyr for 5G. Tiltaket medfører: to antenner på fasade øst og en antenne på fasade nordvest fjernes, det etableres et nytt gravitasjonsfeste påmontert 2 antenner på tak mot øst, 6 antenner og to festeordning erstattes av to nye gravitasjonsfester påmontert to og antenner hver, på tak mot nordvest

Plansaker:
Lovisenberggata 15 med flere - Detaljregulering - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere - S-5259
Saksnummer 201711927 - Reguleringssak
Mottatt sak 10.08.2017
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggt. 15 m.fl. fra allmennyttigeformål, institusjon, sykehus, administrasjon, bolig og friområde til sykehus- og omsorgsformål, undervisning og administrasjon, boliger og bevaring av kultur- og naturmiljø m.m. Hensikten er åsikre funksjonelle utbyggingsvolumer for Lovisenberg iet lengre tidsperspektiv. Planforslagets tørrelseog utnyttelse har utløst kravtil planprogram med konsekvensutredning. Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til tilliggende gater og strøk. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget, og fremmer alternativ 2 med reduserte høyder, større grad av bevaring og lavere andel boliger.

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 010,- 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 5. august 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Colletts gate 77

Colletts gate 77

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 281 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	16 min

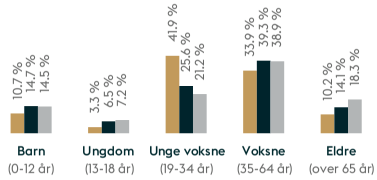
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	14 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 2.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	7 min 0.5 km
Lovisenberg Diakonale barnehag... 64 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkk...	4 min
Evald Ryghs plass	5 min
SATS Sagene	10 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	10 min

«Fint og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Colletts gate 77, 0456 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 17, snr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 01.08.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1168 **Referansenummer:** EJ5338

Foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 17
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Trapper i betong.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Heltre gulvbord. Vegg-til-vegg teppe i omkledningsrom.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Spiler i soverom. En eksponert teglvegg i soverommet.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,78 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

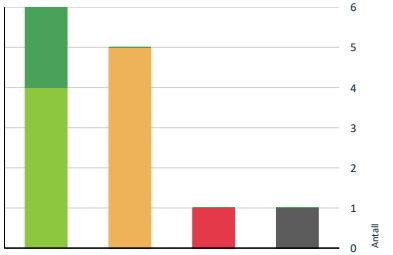
Lovlighet Gå til side

Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 17
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

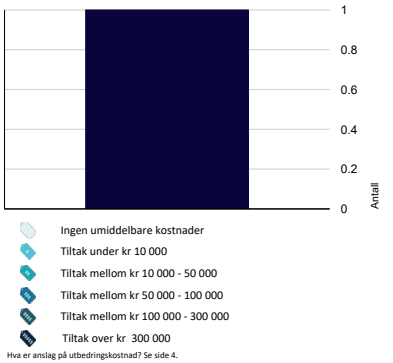
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1927

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2024.
Vinduene er montert i regi av sameiet.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at soveromsdøren tar i karmen.
Dette gjør døren tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Alder: Badet er eldre, men nøyaktig alder er ikke kjent.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Eier opplyser om en tidligere lekkasje fra badet. Årsaken til lekkasjen skal ha vært at tilkoblingen til vaskemaskinen ikke tålte trykket da vannet ble slått på

Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 17
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

igjen av TT-Teknikk (ved rørfornyingen). Eier opplyser om at denne koblingen er skiftet.
Skaden fra lekkasjen er utbedret i regi av sameiet, men lekkasjer tyder på at badet ikke er fullstendig vanntett, noe som er normalt i bad oppført i denne tidsperioden.
Eier opplyser om at det i forbindelsen med utbedring av skade ble montert ny isolasjon i etasjeskilleren.

Vurderinger er i hovedsak er begrenset til det som var synlig under befaringen.

Vegger er kledd med malt strie.
Gulvet er flislagt.
Det er ingen sluk i rommet.
Dusjkabinett, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin er montert.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Lufttilførsel via luftehull i døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet har ingen sluk i rommet eller fall på gulvet.
Uten sluk i rommet vil ikke vann, som havner på gulvet utenfor dusjkabinettet, dreneres vekk. Dette øker muligheten for skader ved vannsøl eller eventuelle lekkasjer.

- Det er ikke tilfredsstillende vanntett sjikt i rommet.
Bad av denne alderen har normalt ikke tilfredsstillende vanntetthet. En tidligere lekkasje bekrefter at det kan forekomme lekkasje om gulvet utsettes for en del vann.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet bør totalrenoveres innen nær fremtid. Frem til badet pusses opp bør vannsøl unngåes på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i plastkompositt.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021.
Produsent innredning: Epoq.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap med fryser. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kulltilterventilator er montert.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten avtrekk som leder luften ut.
Uten avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobberrør. Rørene tilknyttet kjøkkenet er nye i 2021, ifølge eier. Enkelte av rørene i badet er av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak åpent.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i badet og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- De eldre kobberrørene i badet har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Rørene tilknyttet kjøkkenet er uten lekkasjesikring.
Da rørene ble montert (2021), var det krav til lekkasjesikring av vannrør (for eksempel ved bruk av rør-i-rør). Dersom en lekkasje skulle oppstått på kobberrørene, vil ikke lekkasjen føres til sluk.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Eldre støpejernsrør med rørfornying, og plastrør. Eier opplyser at rørfornying ble utført i 2024, i regi av sameiet.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Oppdriftsventil i gang, soverom og bad.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget er fra byggeåret. Det er renset enkelt rundt ventiler, men det er ikke kjent om det er utført rens av hele kanalen i regi av sameiet.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 17
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå.
Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling.

- Kjøkkeninnredningen er flyttet i et annet rom, men ventilasjonskanalen står igjen der det tidligere kjøkkenet var.
Dermed har det nye kjøkkenet ikke eget avtrekk, noe som avviker fra kravene som gjaldt da boligen ble bygget. Manglende avtrekk kan føre til at matos og fuktig luft blir hengende i rommet. Kullfilterventilator er imidlertid montert, som bidrar til å fjerne noe matos, men ikke fuktig luft.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 134 liter.
Produksjonsdato: 2021.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Berederen er montert i badet, men hvor sikkerhetsventilen har utløp til dusjkabinettet.
Plassering: I badet.
Understøttelse: Betongulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende. Årsaken er at det ikke er sluk i rommet.
Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater og automatsikringer.
Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   2021: Arbeidsbeskrivelse: Elektro arbeider rehabilitating Leilighet.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at enkelte deler av anlegget er eldre.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres. En slik kontroll anbefales alltid før eierskifte.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er nytt i 2025.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 17
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

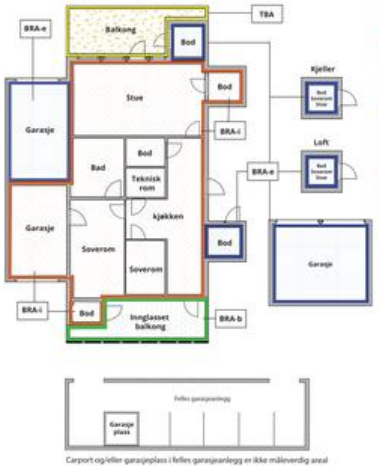
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 17
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45			45	
Loft		4		4	
Kjeller		7		7	
SUM	**45**	**11**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Omkledningsrom, Bad, Soverom, Gang, Stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Omkledningsrommet kan opprinnelig være byggesøkt som bod (tilleggsdel), men er omtalt etter bruken på befaringen.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.
Kjellerbodene er målt til henholdsvis 6 m² og 1 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
2021:
- Diverse elektriske arbeider.
- Montering av ny peis.
- Rørleggerarbeider i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning. Dette inkluderer etablering av ny tilførsel av vann, samt nytt avløp tilkoblet bunnledning i kjelleren.
- Montering av varmtvannsberederen.

2024:
- Rørfornying av felles soilrør.
- Skiftet ut vinduer.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Viktor Tallberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	17		93	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Colletts gate 77

Hjemmelshaver
Tallberg Viktor

Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 17
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	
2	03.08.2025	
3	04.08.2025	
4	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

Colletts gate 77, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 17
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Skatteetaten

Dato
30.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 219 Bnr 17 Fnr 0 Snr 93

Eiendommens adresse:

Colletts gate 77, 0456 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 257 051
Som sekundærbolig:	kr 5 028 203

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vår dato.:	Vår ref.:
30. juli 2025	7/381/PKE
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251203	8-0415/25

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8 C
0369 OSLO

E-post: t.nygaard@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: 476 29 151

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Nye Ilaløkken Sameie**
SEKSJONSNUMMER: **93**
EIER(E): **Viktor Tallberg**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Per Kristian Eriksen
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Ilaløkken Sameie
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2021
Ref.7	21/40443	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Ilaløkken boligsameie og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 29. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 219/17 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 99 234, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 125 476.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 374, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ILALØKKEN

1. GENERELLE PLIKTER

Beboerne har plikt til å verne om sameiets interesser, samt bidra til ro og orden på sameiets område. Vis alltid hensyn og omtanke. Unngå unødvendig støy. Etter kl. 22:00 skald et være ro. Alle sameiere og leietagere plikter å holde sameiets fellesområder (grøntområder, portrom, trappeoppganger, osv.) i orden.

2. UREGELMESSIGHETER

Enhver beboer, inkl. leietagere, plikter å gjøre styret eller portner oppmerksom på uregelmessigheter innen området. Har en beboer noe å påklage har beboeren både rett og plikt til å gjøre styret/portner oppmerksom på dette.

3. ANSVARSFORHOLD

Den enkelte beboer er selv økonomisk ansvarlig for skader beboeren selv direkte eller indirekte påfører egen eller annenmanns eiendom innen sameiets områder. Beboer er også ansvarlig for at de personer beboer gir adgang til området forholder seg i samsvar med sameiets regler og bestemmelser.

4. LUKKING OG LÅSING AV DØRER

Enhver må påse at ytterdører til enhver tid holdes lukket og låst. Kjeller- og loftsdør skal alltid være låst og lyset slukket. Om vinteren må dører og vinduer være lukket på loft og i kjeller for å unngå frostskader.

5. TEMPERATUR I LEILIGHETENE

Eiere av leilighetene pålegges å sørge for a det er tilstrekkelig varme i alle leilighetens rom gjennom vinterhalvåret slik at det ikke oppstår vannlekkasjer eller andre skader som følge av frost. Videre er eiere pålagt å sørge for at vinduer til egen kjellerbod alltid er lukket gjennom hele året.

Dersom dette pålegget ikke følges, og det oppstår vannlekkasjer eller andre skader som involverer sameiets forsikringsselskap vil sameiets egenandel fra forsikringsselskapet bli belastet leilighetens eier.

5. BRANNFARE

Bruk av bart lys og åpen ild i kjeller og på loft er strengt forbudt og medfører straffeansvar hvis det oppstår brann.

6. SYKLER, BARNEVOGNER OSV.

Sykler, barnevogner osv. må ikke plasseres i trappeoppgangene men settes i kjelleren. Møbler og lignende skal ikke settes i fellesrom men oppbevares i egen bod.

7. BILKJØRING OG PARKERING

Bruk av bil og motorsykkel på sameiets eiendom er forbudt. Unntak gjelder for transport av eldre og uføre, vareleveranser og lignende. Parkering på sameiets eiendom uten særskilt tillatelse medfører borttauing uten varsel.

8. HUSDYRHOLD

En bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om dyrehold. Dyr som utilbørlig er til ulempe eller forulemper andre beboere (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig. Søknad rettes til styret i eget undertegnet brev fra seksjonseier(e). Det kan søkes om ett dyr. Lov om Hundehold legges til grunn for hundehold i sameiet.

9. SANG OG MUSIKK

Sang- og musikkundervisning tillates ikke uten særskilt tillatelse. Heller ikke annen næringsvirksomhet er tillatt i sameiet.

10. RENGJØRING AV LOFT OG KJELLER

Loft og kjeller skal rengjøres minst en gang i året etter nærmere avtale mellom beboerne.

11. VASKERIET

Vaskeriet må kun benyttes til de oppsatte tider, og ikke under noen omstendighet senere enn kl. 20:00. Forlat alltid vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Maskiner og utstyr i vaskeriet må behandles hensynsfullt slik at skader og unødig slitasje unngås. Uforsiktighet medfører økonomisk ansvar. Egne regler for bruk av vaskeriet er slått opp i vaskeriet, og enhver plikter å følge disse reglene.

12. TØRKING OG BANKING AV TØY

Tørking og lufting av tøy skal skje på loft eller tørkestativ/bås utendørs. Risting og banking av tepper og lignende må foretas i god avstand fra tøy til tørk. Det er forbudt å riste tepper og lignende ut av vinduer. Tøy skal ikke henge utendørs på søn- og helligdager.

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget Ila kv. III.....

en del av eiendommen ..Collettsgate..53,55.57.59.61,63,65,67,69,71,73,75,77 og 79.

Denne har fått .....

og er .6963.6... m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ....1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. .2.089,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. 19,-..... pr. m_2 ~~ifølge utlegg etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver .1/5.og.1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den

Som fester:

Boliglaget IIa kv. III

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørselers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. Er de veier som er besluttet overt[a]tt har kommunen fullt herredømme over veirum med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bygningsrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet ved innfrielse inntil 1-ett års forfallen og fremtidig feste-avgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.750.000,- og kr. 245.400,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boligselskapet IIa kv. III

VEDTEKTER

FOR NYE ILALØKKEN SAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte den 1. juli 2021

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sist endret i årsmøte den 27. september 2022.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Nye Ilaløkken Sameie og ble opprettet ved vedtak om

sammenslåing i juni 2021 av følgende eiendommer i Oslo kommune:

- Colletts gate 53, Gnr 219, Bnr. 17, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 55, Gnr 219, Bnr. 19, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 57, Gnr 219, Bnr. 25, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 59, Gnr 219, Bnr. 27, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 61, Gnr 219, Bnr. 29, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 63, Gnr 219, Bnr. 30, seksjonert 24.01.1983
- Colletts gate 65, Gnr 219, Bnr. 32, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 67, Gnr 219, Bnr. 33, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 69, Gnr 219, Bnr. 34, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 71, Gnr 219, Bnr. 35, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 73, Gnr 219, Bnr. 36, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 75, Gnr 219, Bnr. 37, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 77, Gnr 219, Bnr. 38, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 79, Gnr 219, Bnr. 39, seksjonert 11.02.1983

Etter sammenslåingen består sameiet av 106 boligseksjoner på Gnr. 219, Bnr. 17 i Oslo kommune.*)

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og

forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke boder som de er tildelt i bodplan jfr. vedlegg 1. Slik bruksrett gjelder i 30 år regnet fra 27. september 2022. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det foreligger ikke offentligrettslig tiltak om parkeringsplasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf. esl. § 26.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører
j. innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan

henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. I den enkelte trappeoppgang må et enhetlig preg bevares. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ombygging i seksjon som medfører inngrep i bærende konstruksjoner (f.eks. fjerning av bære-/støttevegg) eller som fører til brudd på – eller hulltaking i – dekke (f.eks. sluk) eller vegg mot naboseksjon, krever kommunal godkjennelse. Seksjonseier skal fremlegge slik godkjennelse for sameiets styre før det er tillatt å igangsette slik ombygging. Samtidig skal fremlegges dokumentasjon på kvalifikasjonene til utførende entreprenør.

Ved bytte/flytting/nyetablering av sluk skal seksjonseier – før arbeidet igangsettes - varsle eieren av underliggende seksjon, og fremlegge for styret skriftlig dokumentasjon fra statiker på at etasjeskillers bæreevne og brannmotstand opprettholdes. Omlegging av rør må foretas innenfor seksjonen, og det er ikke tillatt å etablere nye forgreningspunkter inn til seksjonen. Det er heller ikke tillatt å etablere varmtvannsbereder utenfor seksjonen, dvs. i fellesarealer, som f.eks. alt areal i kjeller.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Loftsutbygging

Sameiet har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesareal på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. Sameiet har i samme årsmøte vedtatt «Standard avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft» og «Retningslinjer for loftsutbygging» inkl. «Helhetsplan for loftsutbygging".

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne, standard lofts-utbygginger som er i samsvar med retningslinjene og standard avtale. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange seksjoner ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Utbyggingssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for årsmøtet. Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles av årsmøtet.

Utbygger av areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger, det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, på beboernes gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes utbygger. Enhver utbedring skal utføres på fagmessig måte og uten ugrunnet opphold. Etter at ferdigattest foreligger bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år.

4.4 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan ordinært og ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres.

Ordinært, så vel som ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret skal sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til

årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsmelding
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. behandle budsjett
d. fastsette styrehonorar for foregående periode
e. velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært

årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e. samtykke til at formålet for &.1 eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f. samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
h. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
i. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering). Gjelder fra 01.07.2021.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si

seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e. endring av utgiftsfordelingen
f. innskrenkninger i seksjonseiers råderett.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minsten seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av mellom tre og fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt med vanlig flertall. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Ved valg av styremedlemmer anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en

beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal signere protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem

regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha &I eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

*) 11.04.2024: Teknisk tilføyelse i pkt. 1.1 etter pålegg fra Foretaksregisteret: Gnr. 219, Bnr. 17 for den sammenføyde eiendommen med alle sameiets 106 seksjoner.

Nye Ilaløkken Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 10.03.2025, kl 17:30

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@ilalokken.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie mandag 10.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie

Mandag 10.03.2025, kl 17:30

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås øke styres honorar med kr 10 000, fra fjorårets nivå (kr 160 000). Det har vært store vedlikeholdsprosjekter og en relativt omfattende arbeidsmengde fordelt på styrets medlemmer siste styreår. Honoraret foreslås hevet for å reflektere omfanget av styrets innsats.

Styrehonoraret er fremdeles relativt lavt når man sammenligner med andre sameier i tilsvarende størrelser.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 170 000.

4. Orienteringssak

4.1 Orientering om loftsutbygging

Bakgrunn og hva har styret gjort?

Årsmøtet 21.03.23 vedtok at styret kunne disponere inntil 75.000 til konsulentbistand for å få utredet alternative muligheter for utbygging av loftsareal i sameiet.

Årsmøtet 11.03.24 vedtok å gi styret fullmakt til å fortsette utredningen med salg av loftsareal innenfor en budsjettramme på 70.000.

Styret har i tråd med dette:

- Gjennomført avklarende samarbeide med Byantikvaren og siv.ark. Anne Ebbing for å utarbeide egnet «Helhetsplan for loftsutbygging»
- Innhentet erfaringsmateriale fra sammenlignbare sameier
- Samarbeidet med advokat Paal Haugaard om utarbeidelse av juridisk nødvendig materiale spesifikt for vårt sameie
- Avholdt orienterings- og innspillsmøte med interesserte seksjonseiere på loftet

Hensikten med utredningen

Som tidligere kommunisert er det særlig to (kryssende) formål styret mener en utvikling av loftsarealene vil gi:

1) Det skal være mulig å få tak i større leiligheter i sameiet, noe som vil medføre lengre botid og forhåpentligvis glade beboere.

2) Det er ønskelig at sameiet tilføres (sårt tiltrengte) midler. Det er dessverre en kjensgjerning at sameiet har utsatt vedlikeholdsarbeid ved de snart 100 år gamle bygningene, og det er en rekke prosjekter styret ser behov for å utbedre.

Her vises til vedlikeholdsplanen, som er utlagt på Naborom. Det er blitt gjort en stor jobb av styret de siste årene, men det er fortsatt ting å ta tak i, eksempelvis oppganger. Tilføring av midler kan også medføre at felleskostnadene kan senkes til et lavere nivå enn dagens, til glede for alle seksjonseiere.

Hva vil dette bety i kroner og øre for sameiet?

Som kommunisert tidligere har vi konkludert med at loftsutbygging kan la seg gjøre i 11 av oppgangene, over totalt 21 seksjoner i 3. et. Samlet areal for disse er ca. 1.050 m2. Med anslått m2-pris på 20.000, har salgbart loftsareal altsp en potensiell verdi på ca. 20 mkr. Om bare halv-parten av seksjonene er interessert i utbygging, kan sameiet få en inntjening på rundt 10 mkr.Dette er penger sameiet overhodet ikke har budsjettert med og som åpenbart vil føre til en bedret likviditetssituasjon.

Selve avstemningen - hva skjer nå?

Styret har dermed ført prosjektet så langt at årsmøtet kan inviteres til å si ja eller nei til loftsutbygging i sameiet.

Selve avstemningen om man går for utbygging eller ikke, gjøres ved å stemme over følgende «pakke» med 5 forslag, som alle må få 2/3 flertall for å vedtas (hvis forslag 1 ikke får 2/3 flertall, har årsmøtet sagt nei til loftsutbygging. Styret frafaller da forslag 2-5.). Sakene foreligger i behandling under punkt 5.1 til 5-5.

Det bes om at alle setter seg inn i vedlagte skriv.

5. Forslag fra styret

5.1 Loftsutbygging - Prinsippvedtak

Årsmøtet fatter prinsippvedtak om at seksjonseiere skal kunne erverve rett til å bygge ut areal på loft for innredning til boligareal og innlemming i egen seksjon på nærmere bestemte vilkår.

Forslag til vedtak: Prinsippvedtak vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til salg av loftsareal.

5.2 Loftsutbyggning - Retningslinjer

Årsmøtet vedtar «Retningslinjer for loftsutbygging» (vedlagt)

Forslag til vedtak: Retningslinjer vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til salg av loftsareal.

5.3 Loftrsutbygging - Avtalestandard

Årsmøtet vedtar standard «Avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft». (vedlagt)

Forslag til vedtak: Avtalestandarden vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til salg av loftsareal.

5.4 Loftsutbygging - Fullmakt

Årsmøtet vedtar at styret har fullmakt til å avgjøre søknader om utbygging.

Forslag til vedtak: Fullmakt gis til styret med 2/3 flertall

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til salg av loftsareal.

5.5 Loftsutbygging - Vedtektsendring

Det foreslås at vedtektene får følgende tillegg.

Nytt 4.3 Loftsutbygging

Sameiet har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesareal på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. Sameiet har i samme årsmøte vedtatt «Standard avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft» og «Retningslinjer for loftsutbygging» inkl. «Helhetsplan for loftsutbygging".

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne, standard lofts-utbygginger som er i samsvar med retningslinjene og standard avtale. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange seksjoner ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Utbyggingssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for årsmøtet. Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles av årsmøtet.

Utbygger av areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger, det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, på beboernes gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes utbygger. Enhver utbedring skal utføres på fagmessig måte og uten ugrunnet opphold. Etter at ferdigattest foreligger bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år.

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

Forslag til vedtak: Det foreslåtte vedtektstillegget vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til vedtektsendringen.

5.6 Støttemur

Ekstraordinært årsmøte 22.10.24 godtok avtalen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) om et bidrag stort kr. 250.000,- til utbedring av skader / vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene.

Etter dette vedtaket tilskrev som forutsatt adv. Haugaard på sameiets vegne Oslo kommune for å invitere til å bidra i et spleiselag, bl.a. av sikkerhetshensyn, på bakgrunn av spleiselag på 90-tallet og ikke minst fordi SDL vil yte bidrag.

Brev ble avsendt 17.11.24, og kommunens negative reaksjon fulgte i brev av 17.12.24:

«Vi kan etter dette ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for påstanden om at kommunen er forpliktet til å dekke vedlikehold av støttemuren.»

I brevet (vedlegg) tilbakevises sameiets argumenter, bl.a. sammenligningen med murene på hver side av Ilatrappen; disse ligger på festetomter, men vedlikeholdes av festerne som eier boligblokkene på de to eiendommene iht. tilleggskontrakt til oppr. festekontrakt.

Adv. Haugaard anser fortsatt at alternativet med å stevne kommunen innebærer altfor høy prosessrisiko.

Men han mener det kan være et forsøk verdt å sende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse. Han anslår en honorarramme for dette på 25.000 kr.

Styret mener at det mest nærliggende alternativet er å akseptere kommunens nei, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.

Det må være opp til årsmøtet å bestemme hva sameiet skal gjøre videre i denne saken, og styret fremmer to alternative forslag til vedtak:

1. Årsmøtet mener sameiet dessverre må ta kommunens nei til etterretning, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.
2. Årsmøtet mener sameiet bør innsende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse, innenfor en honorarramme på 25.000 kr.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet tar kommunens nei til etterretning. Det skal istedenfor gjennomføres kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL pluss et tilsvarende beløp fra Sameiets egne midler. .
2. Sameiet aksepterer ikke kommunens avslag og vil innhente advokathjelp til å skrive et svarbrev innenfor en honorarramme på kr 25 000,-

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet vedtar alternativ 1.

5.7 Rehabilitering av trappeoppganger

Bakgrunn – og hva har styret gjort?

Sameiets 14 trappeoppganger bærer preg av manglende vedlikehold over mange år, og slitasjegraden er høy i flesteparten av dem. Dette henger sammen med etterslepet i vedlikehold fra tidligere, og styret har nå inntatt dette prosjektet i vedlikeholdsplanen (tilgjengelig på Naborom). Dette ble også foreslått av seksjonseier i nummer 73 i tidligere årsmøte.

I noen oppganger har beboere på eget initiativ utført diverse vedlikehold, som maling og overflateoppussing, utskiftning av postkasser o.l. Målet etter endt prosjekt er at alle oppganger får samme overflatebehandling, med lik fargepalett og finish, like postkasser, lik belysning, dører osv. Murgården vår er på byantikvarens gule liste, og vi ønsker derfor å visuelt tilbakeføre oppgangene til slik de originalt så ut – så langt

det lar seg gjøre. Velger man å bevare, kvalifiserer det også til å få innvilget pengetilskudd fra diverse organisasjoner. Styret har undersøkt hvilke slike vi bør søke om. Å bevare, kontra å skifte ut innebærer også mindre behov for løpende vedlikehold – som igjen gjør det økonomisk lønnsomt på sikt.

I første omgang er styrets vurdering at trapper/gulv og vegger er de viktigste flatene å behandle, og dermed de som bør prioriteres først. Alle trapper er av betong, innfarget med en dyp rød farge, og med små biter av stein (likt terrazzo). Disse er i alle oppganger overmalt med epoxy-maling (antatt), som slites ujevnt og det dannes bruksspor. Vegger og tak er opprinnelig pusset tegl, men det er i mange av oppgangene lagt strietapet både på vegger og tak.

Styret har hatt befaring med bygningsvernsenteret "Murbyen Oslo" (rapport vedlagt), som spesialiserer seg på bevaring av Oslos historiske murgårder fra før 1930. Deres klare anbefaling er å fjerne alt av maling i trapper (på inntrinn, opptrinn og sidevanger), for så å slipe og polere dem, tette porer og sår, fuge i overganger, og til slutt impregnere. Dette vil gjenskape den opprinnelige løden og fargen i trappen, og trappene blir nærmest vedlikeholdsfrie. Videre anbefaler de å lage en såkalt "fargetrapp" for å finne tilbake til den originale fargepaletten på vegger og tak. Typisk for tiden var grønn-, brun- og beigefarger – farger som er synlige der malingen er skallet av i våre oppganger. Man kan ogsaº undersøke om det har vært en brystningsmaling på veggene (ulik farge på øvre og nedre del).

Strien som er lagt i noen oppganger vil være svært kostbart og tidkrevende å fjerne, og styrets anbefaling er derfor å beholde veggenes respektive overflater, men male dem med egnet maling – og i samme farge.

Rekkverk males i sort, gjerne halv- eller helblank, håndløper slipes forsiktig og lakkeres (evt. oljes hvis den slipes helt ned til trevirket). Eksisterende inngangsdører er trolig fra rundt 1980, og de fleste er svært slitt og har nedsatt funksjon. De er heller ikke i tråd med byggestilen, og det kan antas at det ikke er søkt Byantikvaren om utskiftningen. Originale dører hadde lysinnslipp i døren, noe som kan sees på en del andre nærliggende bygninger i Ila-kvartalet. Det anbefales at dører byttes i samtlige oppganger, til noen som er i tråd med byggestilen og datidens standard. I trappeløpene ser det ut til at man har beholdt de originale vinduene. Det er viktig for byggenes egenart, historie og identitet at de gjenværende vinduene beholdes. Vinduene i trappeløpene gjenspeiler ogsaº den høye standarden som ble lagt ned i bygningsmassen for øvrig. Vinduene er enkle aº restaurere pga. sin gode kvalitet i trevirket og sammensettingen. Postkasser byttes der det er behov.

Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av trappene fra Ellingard (vedlagt) som er ledende innen naturstein/terrazzo, og tilknyttet Murbyen Oslo. Videre skal styret innhente tilbud på malerjobben, samt på utskiftning av dører.

Hensikten med utredningen

- Økt trivsel og miljø for beboere og besøkende til sameiet.
- Trapperommene er en forlengelse av seksjonene, og et godt førsteinntrykk er viktig for boligens verdi.
- Tilrettelegge for bærekraft og enkelt vedlikehold i framtiden, ved å benytte tradisjonelle materialer og metoder, til fordel for kortsiktig utskiftning som krever gjentakelse om få år.

Hva skjer nå?

- Styret innhenter tilbud fra malerfirma for vegger, tak og rekkverk.
- Styret undersøker pris på utskiftning av inngangsdører.
- Styret foreslår en prioritering av oppganger, og i hvilken rekkefølge de skal rehabiliteres.
- Styret utformer søknadsbrev om tilskudd, som selges aktuelle ordninger etter hvert som det åpnes for søknader.

Sameiets økonomi gir ikke rom for rehab av alle oppganger på én gang, og de mest forfalne oppgangene må derfor prioriteres først. Det er altså Colletts gate 73 som er i dårligst forfatning, og styret foreslår at denne oppgangen rehabiliteres i 2025.

Tilskuddsordninger som er mest aktuelle for tiltak som utføres etter antikvariske prinsipper, er Byantikvaren med søknadsfrist 1. november og Kulturminnefondet som har løpende søknadsbehandling. Andre tilskuddsordninger som kan være aktuelle er Stiftelsen UNI, Norsk Kulturarv – «Ta et tak», Oslo kommune (særlig Klimatilskudd), Eckbos Legat og Enova. De ulike tilskuddsordningene er rettet mot ulike typer tiltak. Videre vil inntektene fra et eventuelt salg av loftsarealene kunne finansiere resterende rehabilitering dersom årsmøtet vedtar dette.

Hva vil dette bety i kroner og øre for sameiet?

- Tilbudet for rehab av trapper fra Ellingard er på totalt 1 815 377 kroner inkl. MVA, for alle 14 oppganger. **Styret foreslår at vi benytter 200 000 av vedlikeholdsbudsjettet for 2025 for å rehabilitere oppgang C73.**

Forslag til vedtak: Av sameiets vedlikeholdsbudsjett for 2025 (kroner 500 000) brukes kroner 200 000 til rehabilitering av C73.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

6. Forslag fra seksjonseier

Ventilasjonsutbedring og tiltak mot høy luftfuktighet i kjeller og leiligheter

Gjennom egne observasjoner og målinger har jeg avdekket at luftfuktigheten i kjelleren ligger på 75-80 % selv nå i vinterhalvåret, noe som er langt over anbefalte verdier. Dette har ført til skader på lagrede gjenstander – blant annet rust på metallgjenstander som skikanter og glidelåser etter kun seks måneders lagring, samt muggvekst på bagger. I tillegg viser metallgjenstander tydelig saltutslag, noe som er en indikator på høy fuktbelastning.

Dårlig ventilasjon påvirker også luftkvaliteten i de laveste leilighetene, hvor luftfuktigheten kan nå 75 % i sommerhalvåret. Kjellerlukt siver opp i disse leilighetene, noe som forsterkes av at det ikke finnes ventilasjonsluker.

Jeg har også utført fuktmålinger av ytterveggene i betong, hvor verdiene varierer fra 13 % til 37 %, og innerveggene fra 7 % til 9 %. Til sammenligning er **referanseverdien for akseptabel fuktighet i kjellerbetongvegger rundt 4 %**, noe som viser at vi har betydelig forhøyede verdier. Dette indikerer at fukt ikke tørker skikkelig, noe som på sikt kan gi større skader både på bygg og inneklima.

Situasjonen blir ekstra aktuell nå, ettersom sameiet vurderer å bygge ut loftene. Dette vil redusere lagringsplass i boder, noe som gjør det viktig å sikre at kjelleren er egnet for lagring. I tillegg har vi i nr 71 erfart at ventilasjonen er så dårlig at tørketrommel ikke kan brukes effektivt, noe som ytterligere forsterker behovet for tiltak. Det skal også påpekes at nr 71 er hvor fellesvaskeriet er, noe som kan gi økt behov for ventilasjon.

For å få en grundig vurdering av problemet har jeg vært i kontakt med ventilasjonsentreprenøren Energima AS. De bekrefter at situasjonen er problematisk og har foreslått løsninger for å forbedre ventilasjonen. De anbefaler at vi starter med en prosjektering for å få en konkret plan og pristilbud på utbedringer. Dette vil koste **10 000 kr eks. mva.**

Sitat fra Energima AS:

*"Høy luftfuktighet i kjeller og bodområder skyldes ofte en kombinasjon av begrenset ventilasjon, fukttransport fra grunnen og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Når varm, fuktig luft kommer i kontakt med kjølige overflater, kan kondens oppstå, noe som bidrar til økt fuktighet og potensielt skaper grobunn for mugg og dårlig inneklima.

For å redusere luftfuktigheten og forbedre inneklimaet anbefaler vi følgende tiltak:

1. **Balansert ventilasjon** – Ved å installere et balansert ventilasjonsanlegg med tilstrekkelig luftutskifting, kan man oppnå en jevn luftstrøm som hindrer fuktansamling.
2. **Luftavfukter** – En luftavfukter vil bidra til å holde luftfuktigheten på et stabilt og trygt nivå.
3. **Drenering og tetting** – Dersom fuktigheten kommer fra grunnen, kan det være hensiktsmessig å undersøke eventuelle lekkasjer og forbedre dreneringen.
4. **Temperaturkontroll** – Å holde en jevn og moderat temperatur i kjelleren kan bidra til å redusere kondensdannelse på kalde flater.

Vi anbefaler en vurdering av ventilasjonsforholdene i sameiets bod- og kjelleområder for å identifisere den beste løsningen for å sikre et tørt og sunt miljø."*

PS:
- Til referanse for styret, ble jeg opplyst at balansert ventilasjon i en kjeller på rundt 200 kvadrad slik som i nr 71 vil koste i prisskiktet 50k og det vil antakelig være nok med én større enhet litt avhengi av kjellerens layout, men Energima ønsket ikke å komme med pristilbud uten å ta en ordentlig vurdering.

Styret ser dette som et konstruktivt innspill, og støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å engasjere Energima AS for en prosjektering av ventilasjonsforbedringer i kjelleren og ventilasjonsluker i leilighetene, med en kostnad på 10 000 kr eks. mva.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Fanny Anne Bardoz (har flyttet fra sameiet og stiller ikke til gjenvalg)

Vedtektene stiller intet krav om valgkomite, og årsmøte har da heller ikke etablert slik komite. Styret har lykkes i å rekruttere potensielle nye styremedlemskandidater.

Så langt har ingen meldt seg til å overta vervet som styreleder, til tross for annonsering på FB. Det er fremdeles tid til å melde sitt kandidatur.

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Anine Kolstad Christophersen (stiller ikke til gjenvalg)
- Magdalena Müller (har sagt seg villig til å være styremedlem 1 år til)
- Simen Haugvik (stiller ikke til gjenvalg, men har sagt seg villig til å være varamedlem 1 år)

Seksjonseiere som har sagt seg villig til å være styremedlem/stille seg til disposisjon i 2 år:

- Harald Ødegården (C 63)
- Endre Falck Mentzoni (C 63)
- Tore Wiik (C 69)

- Irena Rokicka (C 79)

Forslag til vedtak: Som styremedlem velges:

Ett styremedlem for 1 år og 2-4 styremedlemmer for 2 år i tråd med vedtektene.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det velges inn 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tore Vik (stiller ikke til gjenvalg)

Simen Haugvik (har sagt seg villig til å være varamedlem 1 år)

Forslag til vedtak: Som varamann for 1 år velges

Simen Haugvik

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.02.2025

Styret i Nye Ilaløkken Sameie

Styreleder, Fanny Anne Bardoz
Styremedlem, Anine Kolstad Christophersen
Styremedlem, Magdalena Müller
Styremedlem, Simen Haugvik
Varamedlem, Tore Vik

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Nye Ilaløkken Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Fanny Anne Bardoz (år 2 av 2)
Styremedlem, Anine Kolstad Christophersen (år 1 av 1)
Styremedlem, Magdalena Müller (år 4 av 4)
Styremedlem, Simen Haugvik (år 3 av 3)
Varamedlem, Tore Vik (år 1 av 1)

Samtlige styreplasser er således ledige før valg på årsmøtet

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@ilalokken.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Nye Ilaløkken Sameie

Nye Ilaløkken Sameie ble etablert i konst. årsmøte 01.07.2021 og er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983104975.

Bygningen(e) ligger på eiendommen gnr. 219 bnr. 17, som sameiet fester av Oslo kommune.

Adressen er Collettsgate 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77 og 79.

Sameiet har 106 seksjoner, som alle er boligenheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester (ukentlig kontroll, rydding, plenklipping, snømåking, og løpende vedlikehold) med

Oslo & Viken Eiendomsdrift AS.

Iht. avtale signert 30.10.2021(løpende m 3 mnd. gj.s. oppsigelse)

Prost Stabelsvei 25, 2019 Skedsmokorset; org.nr. 925 947 369; tlf: 925 77 400; post@oved.no

Sameiet har avtale om renholdstjeneste (trappeoppganger annenhver søndag) med

Absolutt Rent AS

Iht. kontrakt datert 14.01.2021(løpende m 3 mnd. gj.sidig oppsigelse)

Myrlia 14, 1481 Hagan; org. nr. 898436772; kontaktperson Flemming Jørgensen, tlf. 930 93 491

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv med

TELIA

iht. avtale om kollektiv tjenesteleveranse sign. 23.02.2022 (løper 36 mndr til 23.02.2025)

Sandakerveien 140, Postboks 4444 Nydalen, 0403 Oslo; org.nr. 981 929 0555

Key account manager Thomas Vosmik E-post: thomas.vosmik@telia.no

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller/loft bestilles hos styret på styret@ilalokken.no. Skilt til postkasse kan bestilles på posten.no

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har ansvar for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, har sameiet avtale med

MerElektro as

iht. service- og vedlikeholdsavtale sign. 31.12.23 (fornyes autom. årlig, gj.sidig opps. 3 mndr)

Strømsveien 344, 1081 Oslo, org.nr. 917 886 172

Telefon: 648 08 777, E-post: post@merelektro.no, nettside: www.merelektro.no

Kontaktperson Henrik Ronau, tlf. 918 84 368

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Styret fullførte pr. mai 2022 arbeidet med en oppdatert HMS-plan. Det løpende HMS-arbeidet ivaretas i takt med ÅRSHJULET hos OBF. Dokumentasjon av HMS-arbeidet fremgår direkte av styremøtereferater.

- Arbeidet har siden siste ordinære årsmøte 11.03.2024 vært oppfulgt slik:

- Mai 24: vaktmesters instruks gjennomgått, relevante endringer inntatt i vedlegg.
- Okt. 24: status for vedlikeholdsplan 2021-31: ajour på alle punkter, kan fortsatt legges til grunn for vedlikeholdsarbeidet videre, enkelte tiltak oppfølges/vurderes løpende.
- «RIKTIG BRUK AV BOLIGEN» oppdat. pr. 240920. Styret mente årlig informasjon til seksjonseierne oppnås best ved utlegging på Naborom, og dette ble gjort 241031.
- Nov. 24: Kontroll av brannvarslingsanlegg gjennomført av MerElektro. Det ble nødvendig å presisere at i tilfelle en kortere periode med driftstans av varsler i seksjon, er det seksjonseier - ikke sameiet - som har ansvar for opprettholdt varslingsmulighet.
- Jan. 25: Gjennomgang gjentagende oppgaver: Takket være grundig gjennomgang i jan. 24, er det ikke dukket opp andre oppgaver som bør inntas i ÅRSHJULET.
- Feb. 25: årlig oppsummering av HMS-arbeidet. Gjennomgangen av erfaringene fra dette året konkluderer med at arbeidsformen virker tilfredsstillende. Dette gjelder også dokumentasjonen i protokollene fra styremøtene, hvor HMS er fast post.

Forsikring

Eiendommen til Nye Ilaløkken Sameie er forsikret i IF Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1016698.

Oppstår skade i seksjonen, er det mest praktisk at seksjonseier melder skaden til If - pr. telefon: 21492400 eller mail: bedrift@if.no eller på nettet If.no - slik at befaring kan avtales direkte.

Sameiets forsikring omfatter ikke innbo i seksjonene. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 13 seksjoner. Salgsprisen varierte fra 80.000 pr. m2 til 120.000 pr. m2.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024/2025

- rehab rørstammer: "etappe 2" (dvs. resten av stammene) ble oppstartet i oktober og fullført pr. uke 9/2025. Arbeidet ble utført av TT-Teknikk med USBL som sameiets prosjektleder/kval.kontr. Med dette er alle avløpsrør i sameiet rehabilitert slik for totalt 8 mkr:
- bunnledninger (avløpsrør under bebyggelsen) jan. '23: (3.3 mkr felleslån)
- stammer (vertikale nedløp i oppgangene) del 1 des. '23: (1.4 mkr kapitalinnk.) stammer del 2 feb. '25 (3.3 mkr kapitalinnk.)

2023/2024

- støttemur: årsmøtet 23 bevilget penger til en teknisk utredning, for å få vite hvilke tiltak som er nødvendige og innenfor hvilke tidsrammer. Utredning fra rådg.ing. WSP forelå i august. Samlet kostnad for både kort- og langsiktige tiltak er anslått til ca. 3.7 mkr.
- sikkerhet og parkering: i tråd med årsmøtets vedtak er det montert porter/bommer ved 53, 65, 77 og 79 og innført nytt parkeringsregime med digitale P-tillatelser i samarbeide med P-service .
- rehab rørstammer: oppstart på det som er omtalt som "etappe 1" av to etapper med rehabilitering av rørstammer var i oktober 2023. Ferdigstillelse i desember 2023. Arbeidet ble utført av TT-Teknikk AS med USBL som prosjektleder.

- utskifting vinduer: etter omfattende forberedelser, herunder møter med Byantikvaren og PBE, ble prosjektet for skiftning av vinduer gjort klar for oppstart i 2023. Arbeidet ble påbegynt i januar 2024 og fullført samme år.

2022/2023

- reparasjon av piper iht. pålegg fra Brann- og redningsetaten: fullført i oktober.
- rehabilitering av bunnledningene i hele sameiet: Prosjektet ble oppstartet i oktober og fullført som forutsatt i januar 2023, innenfor budsjett og med forutsatt kvalitet, mye takket være innleiet profesjonell bistand fra Sohlberg&Toftenes (prosjekt -/byggeledelse, SHA) og Ing. P. Nome AS (VA-faglig ansvarlig). Endelig prosjektkostnad 3.2 mkr finansiert ved felles låneopptak.
- internkontroll og termofotografering av elektrisk anlegg: har styret sett seg nødt til å få gjennomført etter strømbrudd i 2 seksjoner i C 65. Årsaken var varmgang pga overbelastning og manglende tilsyn/ vedlikehold. Kontroll er anbefalt min. hvert 5. år, men årsrapporter bekrefter ingen kontroll siden 2016. Rapporten fra Bravida dokumenterer at el-anlegget fremstår som forventet etter alderen, men peker på 42 avvik som må utbedres. Etter tilbudsrunde ble MerElektro engasjert til å gjennomføre utbedringen i mars-april. Sluttbefaring avholdt 20. april.
- rens av takrenner: gjennomført i januar.
- reparasjon av søppelbrønn: måtte gjøres ved juletid, da sekken var ødelagt som følge av slitasje.

2021/2022

- reparasjon av piper
- gjennomgang, fotografering og selektiv undersøkelse av stige- og soilrør, samt avløpsrør under bakken til offentlig avløpsanlegg
- lukking av avvik påvist i pålegg fra BRE (piper, feieluker, etc.)
- installasjon av gjerde bak nr. 53/55, for å hindre gjennomgangstrafikk på området
- oppgradering av fellesvaskeri

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte 11.03.2024 har styret avholdt 11 møter og behandlet 50 styresaker.

De dominerende sakene har vært støttemuren mot Lovisenberg, prosjektet for utbygging av loftsarealer og gjennomføringen av rehabilitering av rørstammer del 2. Styret har også arbeidet for å bedre kommunikasjonen innen sameiet og for å kunne komme i gang med oppussing av trapperom. Siden avløpsrørene for hele sameiet nå er rehabilitert er det grunn til å tro at antall lekkasjeskader vil bli langt lavere enn de siste årene. Dette har også begrenset økningen i forsikringspremie, og vil trolig sikre lavere uventede utgifter in fremtiden.

27.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Nye Ilaløkken Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	8 380 331	5 423 958	5 089 816	5 876 086
Sum		**8 380 331**	**5 423 958**	**5 089 816**	**5 876 086**
Andre inntekter	2	811 750	0	0	0
Sum andre inntekter		**811 750**	**0**	**0**	**0**
Sum		**9 192 081**	**5 423 958**	**5 089 816**	**5 876 086**
Forretningsførsel og revisjon	3	269 025	259 316	271 000	285 500
Lønn og honorar	4, 5	182 560	171 150	181 150	193 470
Vedlikehold	6	2 569 861	3 072 574	450 000	500 000
Eksterne tjenester	7	9 516 649	627 487	456 501	518 000
Kabel-tv og bredbånd		567 732	545 637	567 732	567 732
Forsikring		603 186	527 736	599 406	644 763
Kommunale avgifter		1 189 427	919 121	1 006 000	1 355 589
Festeavgifter		125 476	125 476	119 000	119 000
Brensel og strøm		67 119	69 757	79 000	75 000
Andre driftsutgifter	8	107 458	305 120	25 000	50 000
Sum		**15 198 493**	**6 623 376**	**3 754 789**	**4 309 054**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-6 006 412**	**-1 199 418**	**1 335 027**	**1 567 032**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-6 006 412**	**-1 199 418**	**1 335 027**	**1 567 032**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	167 974	139 917	80 000	0
Renteinntekter	9	78 477	45 396	2 500	0
Rentekostnad	10	1 171 195	539 891	1 267 771	1 184 023
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-924 744**	**-354 578**	**-1 185 271**	**-1 184 023**
Årsresultat	**11**	**-6 931 155**	**-1 553 996**	**149 756**	**383 009**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-354 133	-153 656	-149 756	-366 901
Opptak lån		8 400 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**1 114 711**	**-1 707 652**	**0**	**16 108**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**2 600**	**2 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 316	38 563
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	13	155 881	194 526
Andre fordringer		107 646	12 717
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 594 154	1 663 028
Innestående på særvilkår		58	56
Sum omløpsmidler		**2 910 054**	**1 908 956**
SUM EIENDELER		**2 912 654**	**1 911 556**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-8 088 403	-6 534 407
Årets resultat	11	-6 931 155	-1 553 996
Sum egenkapital	**14**	**-15 019 558**	**-8 088 403**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	16 917 211	8 871 344
Sum langsiktig gjeld		**16 917 211**	**8 871 344**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 282	15 298
Leverandørgjeld		993 109	1 109 128
Påløpne renter		6 610	3 259
Annen kortsiktig gjeld		0	929
Sum kortsiktig gjeld		**1 015 002**	**1 128 614**
Sum gjeld		**17 932 212**	**9 999 958**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 912 654**	**1 911 556**

Oslo 31.12.24
Styret i Nye Ilaløkken Sameie

Sted:_____, dato:_____

Fanny Anne Bardoz
Styreleder

Simen Haugvik
Styremedlem

Anine Kolstad Christophersen
Styremedlem

Magdalena Müller
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 922 455	3 246 333	4 332 289	4 315 163
3607 Renter og avdrag	1 157 280	664 500	747 527	1 550 923
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	1 500 000	0	0
3690 Andre inntekter	0	675	0	0
3692 Inntekt vaskeri	11 600	12 450	10 000	10 000
3694 Kapital-innkreving oppussing av oppganger 71 og 77	3 288 996	0	0	0
Sum	**8 380 331**	**5 423 958**	**5 089 816**	**5 876 086**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	811 750	0	0	0
Sum	**811 750**	**0**	**0**	**0**

Konto 8400 gjelder tilskudd fra Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) for utbedring av skader/vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene og tilskudd fra Klimaetaten til isolasjon og bytte dører og vinduer

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar	208 236	205 164	214 000	215 000
Aksjeutbytte fra OBF	-167 974	-139 917	-80 000	0
Annen regnskapsførsel	53 664	47 652	50 000	63 000
Sum	**101 051**	**119 399**	**191 000**	**285 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	160 000	150 000	160 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150	21 150	23 470
Sum	**182 560**	**171 150**	**181 150**	**193 470**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 610 825	2 541 796	450 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	816 500	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	47 834	420 164	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	30 246	24 323	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	46 291	0	0
6690 Rørstamme del 1	14 456	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	50 000	40 000	0	0
Sum	**2 569 861**	**3 072 574**	**450 000**	**500 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	281 862	267 492	275 500	288 000
6360 Renhold	161 613	147 900	126 000	145 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 187	0	1	0
6725 Juridisk rådgivning	68 250	20 251	25 000	25 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	31 800	107 645	0	30 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	84 200	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	29 805	0	30 000	30 000
6790 Vindusprosjekt	8 926 133	0	0	0
Sum	**9 516 649**	**627 487**	**456 501**	**518 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6553 Lisenskostnader	2 160	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	5 096	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	12 130	6 118	0	0
7320 Hjemmeside	2 177	1 656	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 013	10 196	0	0
7772 Andre gebyrer	0	119	0	0

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 194	56 248	0	0
7790 Andre driftskostnader	80 684	219 349	25 000	50 000
Sum	**107 458**	**305 120**	**25 000**	**50 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	72 518	45 396	2 500	0
8059 Andre renteinntekter	5 959	0	0	0
Sum	**78 477**	**45 396**	**2 500**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Renter gjeldsbrevlån	0	0	670 000	0
8146 Lånenr 9492.70.47866	627 855	539 891	597 771	610 680
8150 Lånenr 1636.80.25465	543 340	0	0	573 343
Sum	**1 171 195**	**539 891**	**1 267 771**	**1 184 023**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**780 341**	**2 487 993**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-6 931 155	-1 553 996
Opptak av langsiktig lån	8 400 000	0
Avdrag langsiktig lån	-354 133	-153 656
B. Årets endring i disponible midler	**1 114 711**	**-1 707 652**
C. Disponible midler 31.12	**1 895 053**	**780 341**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	107 464	99 904
1749 Forskuddsbetalte kostnader	48 417	94 622
Sum	**155 881**	**194 526**

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli kalt inn nok midler til å betjene gjelden.

Note 14 - Egenkapital

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Refinansiering lån fra DNB samt opplåning til bunnledninger.
Lånenummer:	**16368025465**	**94927047866**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	8 400 000	9 025 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 858 627
Avdrag i perioden:	196 330	145 086
Opptak i perioden:	8 400 000	0
Lånesaldo 31.12:	**8 203 670**	**8 713 541**
Saldo 5 år frem i tid:	6 977 013	7 813 801

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368025465	1	145 743	145 743
	1	119 117	119 117
	2	117 716	235 432
	1	116 314	116 314
	1	99 498	99 498
	3	95 294	285 882
	5	91 090	455 450
	2	89 688	179 376
	3	88 287	264 861
	7	86 885	608 195
	2	82 681	165 362
	30	79 879	2 396 370
	5	78 477	392 385
	3	77 076	231 228
	4	74 273	297 092
	11	68 668	755 348
	3	65 865	197 595
	2	60 259	120 518
	15	57 457	861 855
	2	56 055	112 110
	3	54 654	163 962
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927047866	1	154 802	154 802
	1	126 521	126 521
	2	125 032	250 064
	1	123 544	123 544
	1	105 682	105 682
	3	101 216	303 648

Lån

5	96 751	483 755
2	95 262	190 524
3	93 774	281 322
7	92 286	646 002
2	87 820	175 640
30	84 843	2 545 290
5	83 355	416 775
3	81 866	245 598
4	78 889	315 556
11	72 935	802 285
3	69 958	209 874
2	64 004	128 008
15	61 028	915 420
2	59 539	119 078
3	58 051	174 153

Resultat og balanse med noter for Nye Ilaløkken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nye Ilaløkken Sameie

Styreleder	Fanny Anne Bardoz (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Magdalena Müller (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Anine Kolstad Christophersen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Simen Haugvik (sign.)	18.02.2025

Til årsmøtet i Nye Ilaløkken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nye Ilaløkken Sameie som viser et underskudd på NOK 6 931 155. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 sameiets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 20. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.02.2025 12:40:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG





NYE ILALØKKEN SAMEIE
RETNINGSLINJER FOR LOFTSUTBYGGING

vedtatt av årsmøte 10.03.2025

1. Grunnlag

Årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie 10.03.2025 vedtok at loftsareal kan selges til eiere av egnede seksjoner i 3. etasje (vedlegg 1). Det forutsettes at arealet ligger direkte over egen seksjon, slik at det kan bygges ut/innredes som tillegg til seksjonen, med adkomst via intern trapp.

Kjøp og utbygging skal gjøres i overensstemmelse med disse retningslinjer inkludert «Helhetsplan for loftsutbygging» m/prinsipptegninger (vedlegg 2), «Standard avtale om salg av utbyggingsrett for areal på loft» (vedlegg 3), sameiets vedtekter og ordensregler og de lover og forskrifter som vil gjelde for slikt byggeprosjekt

Styret er gitt mandat av årsmøtet til å selge loftsareal på vegne av sameiet. Partene benevnes slik: sameiet = Selger; seksjonseier = Kjøper; sameiestyret = Styret. Kjøpers seksjon er «Seksjonen».

2. Salg av loftsareal

Det maksimale loftsarealet for hver Kjøper begrenses av skilleveggen mellom Seksjonen og tilstøtende seksjon i etasjen under loftet. Loftsarealets gulvflate samsvarer da med Seksjonens opprinnelige gulvflate. For de større seksjonene vil det alternativt være anledning til bare å kjøpe arealet frem til midten av loftet. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Loftsarealet oppmåles som bruksareal (BRA) iht. måleregleне i NS 3940:2012. Med de muligheter og begrensninger som ligger til grunn for utbygging/innredning, settes salgsprisen til kr. 20.000,- pr m2 BRA. Salgsprisen markedsreguleres etter vedtak i årsmøtet hvert 5. år, første gang våren 2030.

Kjøpet formaliseres gjennom Selgers mal for «Avtale om salg av utbyggingsrett for areal på loft». Selger og Kjøper utfyller og signerer avtalen, og forretningsfører OBF håndterer den videre mht. betalings-informasjon og formalia, som følge av endring av Seksjonens størrelse.

Kjøpesummen innbetales til Selgers konto hos OBF innen 10 dager etter at rammetillatelse er innvilget, dog senest innen 5 mndr etter avtalesignering.

3. Planlegging av utbygging

Såsnart avtalen er signert skal Kjøper igangsette prosjektering med sikte på nødvendig søknad om byggetillatelse. Bebyggelsen er oppført på «Gul liste», som er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Dette gir klare begrensninger for inngrep i fasade/takflate, og prosjekteringen skal bygge på «Helhetsplan for loftsutbygging». Kjøper må selv sørge for å engasjere nødvendige aktører med ansvarsrett. Styret skal gis oversikt over ansvarlig prosjekterende og andre fagpersoner som Kjøper engasjerer til planlegging/ prosjektering. Styret skal godkjenne byggesøknaden før den innsendes, og få seg forelagt byggetillatelsen når den foreligger.

Fellesareal på loftet er disponert til 1 bod pr. seksjon i oppgangen. Hvis utbygging medfører at disponeringen må endres, skal Kjøper fremme forslag til ny disponering, slik at alle seksjoner fortsatt disponerer 1 bod på min. 5 m2. Kjøper skal også gjennomføre og bekoste nødvendig ombygging når forslaget er godkjent av Styret. Ombygging for boder skal så langt det er praktisk mulig, være fullført før utbyggingsarealet kan tas i bruk.

Utbyggingen skal gjennomføres som en hovedentreprise eller totalentreprise. Kjøper må gjennomføre nødvendig tilbudsprosess med sikte på kontrahering av entreprenør til rett tid.

Før utbygging igangsettes skal Kjøper få gjennomført soppkontroll av utbyggingsarealet. Dersom tiltak er nødvendig, skal Kjøper følge kontrollørens anvisninger for egen regning. Ved funn av ekte hussopp som krever tiltak, dekkes utbedringskostnaden av Selger.

4. Gjennomføring av utbygging
Kjøper skal kontrahere hoved-/totalentreprenør med sentral godkjenning, og som kan vise til referanser fra lignende prosjekter. Entreprenøren skal godkjennes av Styret før byggekontrakt inngås. Styret skal gis oversikt over ansvarlig utførende og andre fagpersoner, som Kjøper engasjerer til byggingen.

Kjøper skal sørge for at utbygging skjer i løpende dialog og samarbeide med Styrets oppnevnte kontaktperson, som også deltar i byggemøter og på ferdigbefaring. Selger kan engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner under byggingen og ifm. ferdigbefaring. Kjøper dekker 40% av honoraret til slik evt. ingeniørbistand.

Kjøper skal sørge for at utbyggingen er ferdig senest 8 måneder etter byggestart.

5. Reseksjonering
Når ferdigattest for utbyggingen foreligger, vil Selger søke om reseksjonering, som bekostes av Kjøper.

Ny felleskostnad for Seksjonen blir beregnet på nytt av forretningsfører når brukstillatelse/ferdigattest foreligger. Ettersom det vil være begrenset hvor mye sameiets kostnader øker som følge av loftsutbygging, skal telleren i opprinnelig fordelingsbrøk for Seksjonen (for felleskostnader og fellesgjeld) tillegges 50% av utbygget bruksareal på loft.

Dersom flere bygger ut loftene på samme tid, anbefales det at disse i samråd med Styret finner ut hvordan de kan samkjøre reseksjoneringen, for å redusere kostnader og papirarbeid.

Vedlegg

1. Oversikt over egnede seksjoner i 3. etasje
2. «Helhetsplan for loftsutbygging»
3. «Standard avtale om salg av utbyggingsrett for areal på loft»

NYE ILALØKKEN SAMEIE

PROSJEKT LOFTSUTBYGGING

Oversikt over seksjoner som er aktuelle for utvidelse på loft - eller ikke TV 250106

oppgang	leil.nr.	seksjon	m2 BRA
57	H301	14	62
	H302	15	54
	H303	16	62
59	H301	22	62
	H302	23	54
	H303	24	62
63	H301	37	61
	H302	38	41
	H303	39	68
65	H301	45	57
	H302	46	40
	H303	47	57
67	H301	54	57
	H302	55	40
	H303	56	58
69	H301	63	57
	H302	64	40
	H303	65	58
71	H301	72	57
	H302	73	40
	H303	74	58
73	H301	81	57
	H302	82	40
	H303	83	58
75	H301	90	57
	H302	91	40
	H303	92	58
77	H301	98	53
	H302	99	44
	H303	100	65
79	H301	105	48
	H302	106	66

Alle oppganger		302	kan utvides	uten konkurranse	8	netto	8
		301, 302, 303	kan utvides	uten konkurranse	6	netto	6
		301 , 302, 303	kan utvides	i konkurranse	12	netto	7
				til sammen	**26**		**21**
	uaktuelle av tekn. el. BYA-grunner inkl. 53, 55, 61				12		12
		samtlige seksjoner i øverste etasje			38		



NYE ILALØKKEN SAMEIE

HELHETSPLAN FOR LOFTSUTBYGGING

Collettsgate 53-79 ble byggemeldt i flere omganger i årene 1926-28 som Ilaløkken kvartal III. Tegningene er signert Harald Aars ved Oslo Byarkitektkontor.

Bebyggelsen er oppført på «Gul liste», som er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Det innebærer at Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen (vedlegg 1).

Da årsmøte i sameiet besluttet å gå videre med utredning av loftsutbygging, var det der-for nødvendig å komme i dialog med Byantikvaren. I det påfølgende samarbeidet kom det frem at det vil være hensiktsmessig å utarbeide en enkel og uformell «Helhetsplan». Hensikten er å avdekke hvilke begrensninger og muligheter som vil måtte legges til grunn for prosjektering og utbygging av loft i sameiet.

Utbygging på loftene vil neppe skje samlet for hele sameiet. En helhetsplan vil gi det enkelte seksjonsprosjekt de rammene for innpassing i helheten, som skal ivaretas i nødvendig byggemelding. Og Byantikvarens rolle i byggesaksbehandlingen bør kunne minimeres når helheten er sikret.

Sameiet har fått bistand av siv.ark. Anne Ebbing Mnal til å utarbeide aktuelle tegninger til helhetsplan – av ulike prinsippløsninger (vedlegg 3 – 5). Etter gjennomgang av dette materialet ga Byantikvaren sin formelle forhåndsuttalelse 27.03.2024 (vedlegg 2):

«Konklusjon: Byantikvaren anbefaler prinsipielt at loftsutbygginger på Ilaløkken gjøres med takvinduer på begge sider av bygningene, men ettersom det aktuelle sameiet har en vesentlig klarere bakside enn Ilaløkken for øvrig, vi vi ikke motsette oss en utbygging med små, veltilpassede arker akkurat her.
Byantikvaren fraråder å gå videre med balkonger/franske vinduer - .»

I uttalelsen utdypes enkelte forhold, men hovedkonklusjonen er så entydig og forståelig at sameiet må kunne legge denne til grunn for prosjektering og utbygging av fellesareal på loftene. Såfremt årsmøte vedtar at dette skal kunne gjennomføres i sameiet.

20250214/TV

Oslo

Byantikvarens informasjonsark

GUL LISTE



Hva er Gul liste?

Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Listen inneholder alt fra bygninger, hage- og parkanlegg, broer, veier og arkeologiske kulturminner til større by- og bygningsmiljøer. Den er et viktig verktøy i Byantikvarens arbeid med å verne et utvalg av byens historie. Byantikvaren har ikke foretatt en fullstendig registrering av alle kulturminner i Oslo, så Gul liste gir ikke den fulle og hele oversikt. Den oppdateres kontinuerlig, med tilføyelser og strykninger.

Hvor finner jeg Gul liste?

Lenke til Gul liste-kartet finner du på Byantikvarens nettsider. Dette er søkbart. Her søker du på adresse. Gul liste er tilgjengelig for publikum på flere andre nettsider. På www.kulturminnesok.no vises informasjon om kulturminnene med kart, foto og beskrivelse.

Hva innebærer det å stå oppført på Gul liste?

Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Hva slags bygninger og anlegg blir ført på Gul liste?

Det er viktig at et representativt utvalg kulturminner er med på Gul liste. Dette betyr at listen inneholder kulturminner fra ulike tidsperioder og ulike områder av byen. Det er også vesentlig at man får med mange deler av Oslos historie; forskjellige samfunnslag og aldersgrupper, og både offentlige institusjoner og private bygninger. Byantikvaren har mange ulike kriterier som vurderes før et kulturminne kan føres opp på Gul liste, f.eks. bygningens alder, arkitekturuttrykk og historie, samt om den er en del av et større kulturmiljø.

Eiere blir skriftlig informert dersom eiendommen vurderes for oppføring i Gul liste, og har anledning til å komme med opplysninger og innspill til Byantikvaren.

Byantikvaren

Oslo

Anne Ebbing

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.03.2024
	23/2219 - 2	Fredrik Armand Borgen	

219/17 - Colletts gate 57-79 - Helhetsplan - forhåndsuttalelse

Vi viser til e-post den 29.11.2023 med forespørsel om Byantikvarens vurdering av ulike løsninger til helhetsplan for Nye Ilaløkken sameie.

Konklusjon: Byantikvaren anbefaler prinsipielt at loftsutbygginger på Ilaløkken gjøres med takvinduer på begge siden av bygningene, men ettersom det aktuelle borettslaget har en vesentlig klarere bakside enn Ilaløkken for øvrig, vil vi ikke motsette oss en utbygging med små, veltilpassede arker akkurat her.

Byantikvaren fraråder å gå videre med balkonger/franske vinduer og kjellerutbygging.

Historikk og kulturminneverdier
Colletts gate 57-79 ble byggemeldt i flere omganger fra 1926-28 som Ilaløkken kvartal III. Tegningene er signert Harald Aars ved Oslo Byarkitektkontor.

Bolignøden i Kristiania var prekær på begynnelsen av 1900-tallet, i kjølvannet av boligkrakket i 1899. Dette avfødte en rekke eksperimenter med sosial boligbygging, både når det gjelder bygningstyper, strukturer, planlegging og økonomiske modeller. Kommunen tok også rollen som byggherre, og bygde både enkeltanlegg og hele byområder. Dette er en svært viktig periode i byens utviklingshistorie, og utviklingen i Kristiania/Oslo fikk også stor betydning for bolighistorien i Norge.

Ilaløkken er blant de mest særpregede og velbevarte kommunale byutviklingsprosjektene fra 1920-tallet i Oslo, sammen med særlig Torshov. Ilaløkken ble bygget ut med nyklassisistiske bygårder i en variert og sammensatt byform, som måtte formes etter det skrånende terrenget og de varierende grunnforholdene. Gater, gårdsrom og plasser er satt sammen til ulike byrom,

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

men er forbundet gjennom en overordnet byplan og «kontaktsoner», så som hvelvede portrom. Dette gir en flyt gjennom de ulike byrommene, offentlige som halvoffentlige, selv om de har ulik karakter hver for seg. Dette skiller seg distinkt fra rutenett/karréstrukturens klare skiller mellom gaterom, torg og bakgårder, og det skiller seg like mye fra den modernistiske, åpne lamellstrukturen, som skulle dominere i den påfølgende epoken.

Sentralt i Ilakvartalene er den storslagne Ilatrappa, utformet med forbilder fra italiensk barokkarkitektur. Andre trapper, terrengsprang/forstøtninger, balusterrekkverk, beplantede trerekker, hageanlegg i gårdsrom, kurvede gater og bygårder trukket tilbake fra gate for å skape byrom, er med på å gi området sitt preg, som i henhold til kommunen selv var «eiendommelig, morsomt og avvekslende» (s. 187 i boka «Boligarbeidet gjennem tyve aar» fra 1931).

Hele Ilaområdet står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg, og er i gjeldende kommuneplan både markert som «hensynssone - bevaring kulturmiljø» og «område med nasjonale kulturminneinteresser». Byantikvaren har også vurdert at dette byområdet kan være aktuelt for fredning etter kulturminneloven, da denne periodens sosiale boligbygging i Kristiania/Oslo har stor betydning for norsk bolighistorie. Kulturminneverdiene er altså svært høye, både når det gjelder kulturmiljøet i sin helhet og hver enkelt gård som en del av miljøet.

Tiltak
Det oversendte materialet viser ulike former for tiltak for utbygging av loft, samt franske vinduer/balkonger mot bakside og utvidelse av kjellervinduer for utbygging av kjeller.

Eksisterende loftsutbygginger
Loftene i de ulike kvartalene som inngår i Ilaløkken har i varierende grad vært bygget ut etter helhetsplaner. Gjennomgående for disse er at det åpnes for takvinduer av standardformat (140 cm x 78 cm) direkte over hvert vindusfag i fasaden under – både på gatesiden og den siden som vender mot gårdsrom/bakgater/grønne mellomrom. Takglugger i øvre del av takflaten forekommer også. Dette har medført en relativt begrenset utvikling av takflaten, som Byantikvaren anser som avgjørende for at dette meget verdifulle kulturmiljøet, med tidvis svært eksponerte takflater begge retninger, og ingen klar arkitektonisk prioritering av gatefasaden fremfor den andre fasaden, har beholdt sitt sobre, nyklassisistiske preg, som kun i partier åpner seg i mer barokke rom (først og fremst Ilatrappa). Byantikvaren kan på ingen måte anbefale en liberalisering av denne praksisen, med arker/opplett eller lignende. Dersom det skulle bli press på en slik utvikling, vil Byantikvaren måtte vurdere formelle grep, enten regulering til bevaring etter plan- og bygningsloven eller midlertidig fredning etter kulturminneloven.

Byantikvarens vurdering
Loft: Utkastet til helhetsplan viser takvinduer mot gate, plassert over eksisterende vinduer i fasaden. Takvinduene mot gate er ikke målsatt, men det oppgis i e-post at formatet er 140 cm x 78 cm. Dette forslaget er i tråd med andre helhetsplaner i området, og Byantikvaren vil ikke motsette seg dette. Helhetsplanen viser ikke takvinduer over hver av vinduskolonnene i fasaden

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

under, da dette ikke er aktuelt for øyeblikket pga. loftsboder. Hvis helhetsplanen skal kunne fungere som en premissleverandør for ventede og mulige fremtidige loftsutbygginger, er det vesentlig at helhetsplanen viser en tenkt fullstendig utbygging, selv om det ikke er aktuelt for øyeblikket. Vi anbefaler derfor dette, men takvinduer må ikke plasseres i takflater som ligger under skrå vinkler/kilrenner i takflaten.

Tegning datert 27.11.2023 viser arker mot baksiden. Arkene (inkludert vanger) tilsvarer størrelsen på underliggende vinduer. I tillegg til tegning av 27.11.2023 er det lagt ved et studium av ulike typer arker, gjort av Rede arkitekter i 2014.

Som redegjort for tidligere, er Byantikvaren svært skeptisk til bruk av arker på denne bebyggelsen, av hensyn til de høye verdiene, den høye bevaringsgraden og arkitekturens generelle sårbarhet. Som utgangspunkt for hele Ilaløkken vil vi rent prinsipielt anbefale at loftsutbygginger gjøres kun med takvinduer. Vi ser samtidig at akkurat dette borettslaget har en mye klarere bakside enn de fleste andre borettslagene på Ilaløkken, som også er vendt mot en bratt skråning opp mot Lovisenberg sykehus. Det vil altså være mindre kritisk om det likevel tillates arker mot baksiden her. Vi understreker at det dermed må være snakk om et begrenset antall meget veltilpassede, små arker, og at dersom andre mer sårbare deler av Ilaløkken søker om tilsvarende, må vi vurdere formelle virkemidler, mest sannsynlig å be om midlertidig forbud mot tiltak med hensikt regulering til hensynssone – bevaring. Arker formet og utplassert omtrent som alternativ B i fotoillustrasjonen fra 2014, og altså noe mindre enn arkene på tegning av 27.11.2023, vil Byantikvaren ikke motsette seg akkurat her, på grunn av de konkrete omstendighetene. Arkene bør ha kvalitetsmessig utforming og tilpasset detaljering. Små takterrasser nedfelt i takflaten kan også være aktuelt, da disse vil bli svært lite synlige. Arker og takterrasser bør imidlertid være separate.

Kjellerutbygging og balkonger: Det er ikke foreslått noe konkret når det gjelder kjellerutbygging eller etablering av balkonger, men det vises til studiene fra 2014. Det er generelt få (ingen?) kjellerutbygginger på Ilaløkken, og etter Byantikvarens vurdering vil det ikke være en ønskelig utvikling av dette byområdet dersom dette skulle begynne å forekomme. De høye verdiene i kombinasjon med den høye bevaringsgraden tilsier at Byantikvaren vil komme til å fraråde kjellerutbygginger her. Balkonger og franske vinduer på slik bebyggelse frarådes som regel. Vi viser til balkongveilederen hvor det heter om denne periodens bebyggelse:

I motsetning til de tradisjonelle murgårdskvartalene er utformingen av gatefasadene og fasadene mot gårdsrommet likeverdige med hensyn til kvalitet. Økt grad av synlighet mot felles uterom øker fasadenes betydning for byggets utrykk. Anleggene er normalt helhetlig utformet, med sparsommelig, men spesifikk detaljering og dekor, f.eks. i form av ornamenter i murverket, vindus- og dørutforming, overflatebehandling, etc. Anleggene anses derfor som særlig sårbare. Nye balkonger vil som regel gripe inn i og endre bygningens arkitektoniske uttrykk og bidra til å svekke anlegget som helhet, og tillates normalt ikke.

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

Vi anbefaler derfor å ikke gå videre med kjellerutbygging og/eller balkonger/franske vinduer i helhetsplanen.

Vennlig hilsen

Vidar Trædal
avdelingsleder

Fredrik Armand Borgen
antikvar

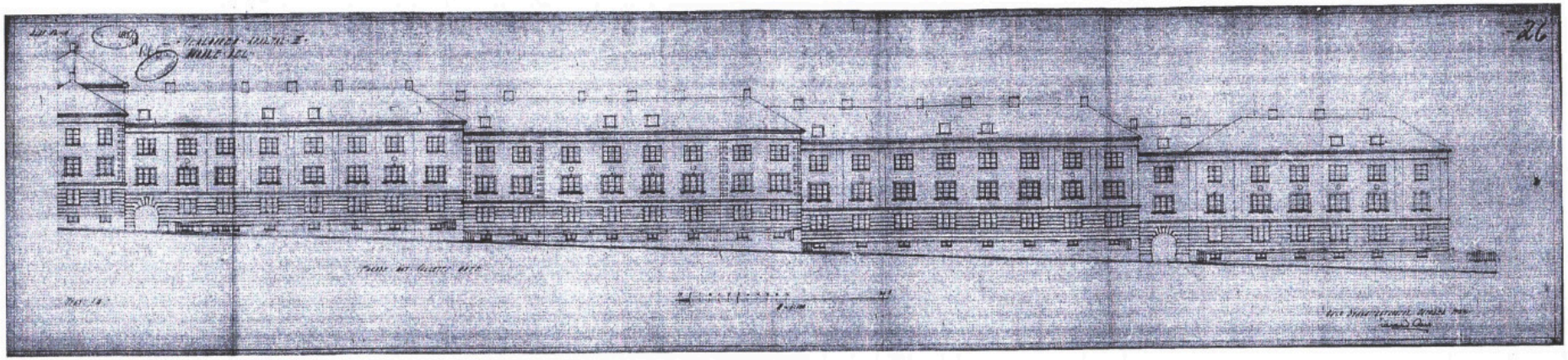
Mottakere
Anne Ebbing

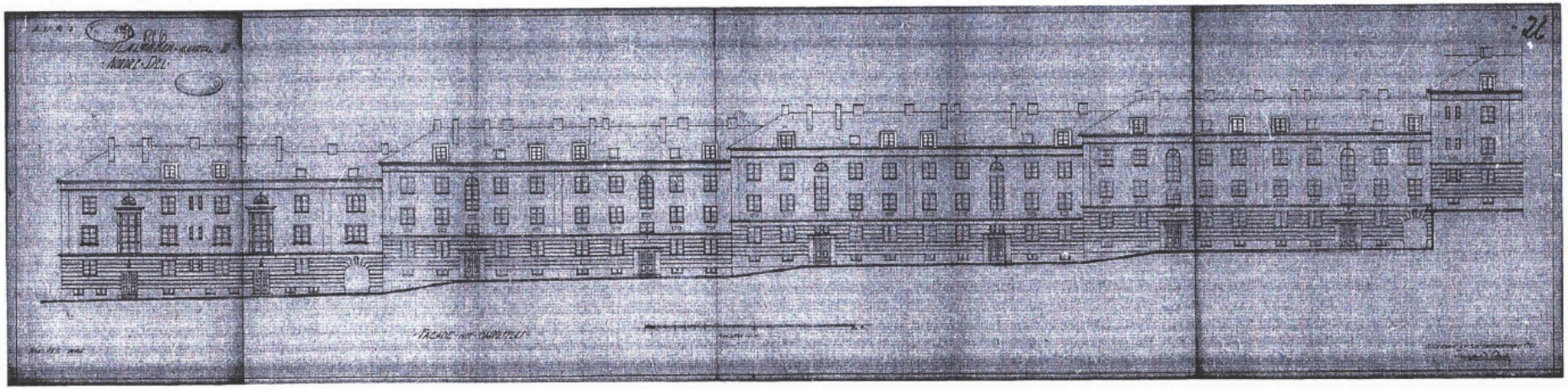
Kopi til
Simen Haugvik
Tore Vik

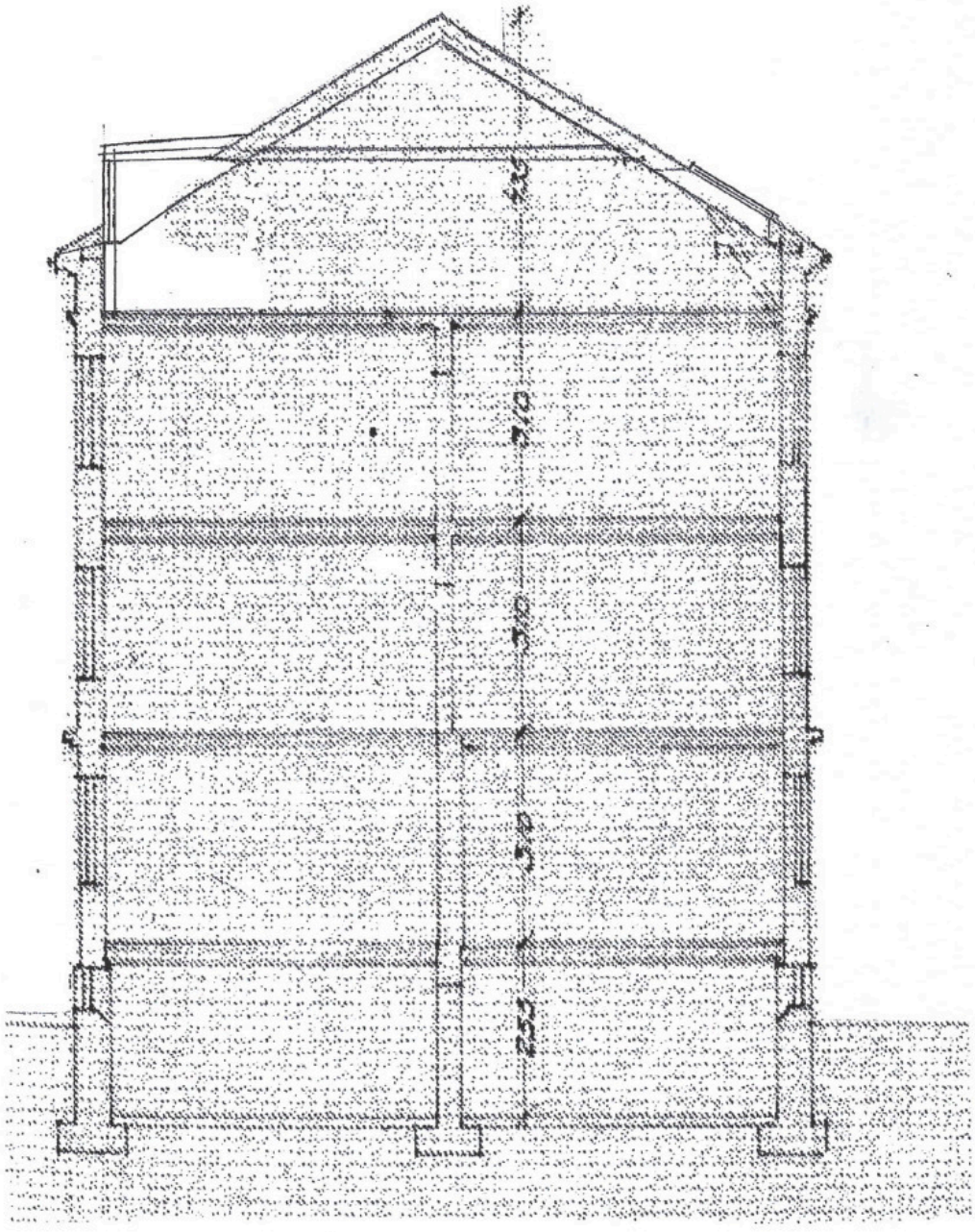
Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no



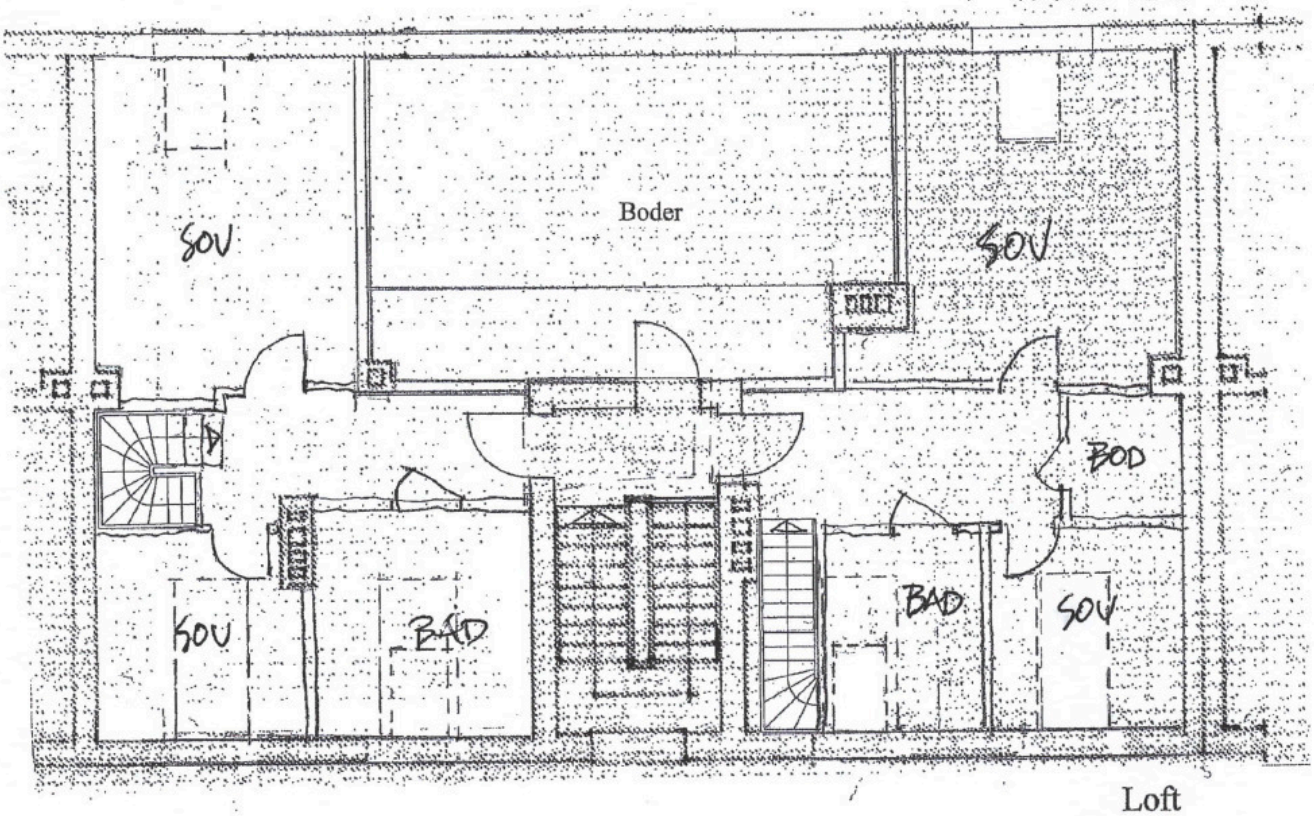




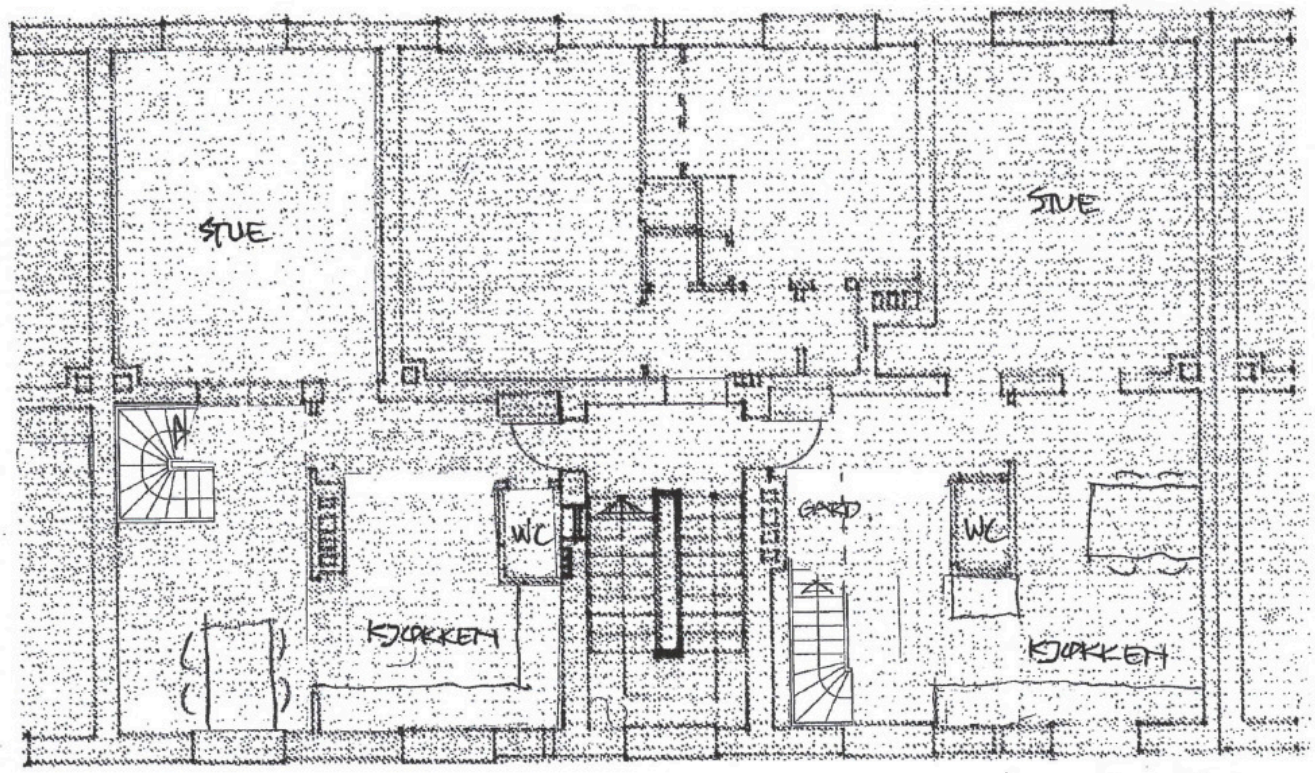
NYE ILALØKKEN SAMEIE • UTKAST TIL HELHETSPLAN • 27.11.2023

Snitt alternativ 1 med takark • Colletts gate 57-79

PRINSIPPTEGNING



Loft



3. etasje

NYE ILALØKKEN SAMEIE • UTKAST TIL HELHETSPLAN • 27.11.2023

To utbyggingsalternativer for typisk leilighet i Colletts gate 57-79 PRINSIPPTEGNING

AVTALE
OM SALG AV UTBYGGINGSRETT TIL AREAL PÅ LOFT

1. Parter

Selger: Nye Ilaløkken Sameie, org nr. 983 104 975
heretter omtalt som Sameiet/Styret/Selger.

Kjøper og utbygger: NN (prnr...) og MM (pnr....),
eier av Seksjon nummer ..... (leil H....) i Sameiet,
heretter omtalt som Kjøper/Utbygger.
Kjøpers seksjon i Sameiet omtales heretter som «Seksjonen».

2. Formål og gjenstand, overtagelse
Denne avtalen gjelder salg av utbyggingsrett til areal på loft over Seksjonen, i Collettsgate nr. ....
Vilkårene for utbyggingsretten reguleres av nærværende avtale og Sameiets Retningslinjer.

Styret har fullmakt til å signere avtalen med grunnlag i vedtak fattet i årsmøte.

Kjøper erverver rett til å bygge ut areal på loft, slik at Seksjonen utvides med x m2 BRA, oppmålt iht ZZ, rapport datert . Dette arealet danner grunnlaget for beregning av kjøpesummen – kr y pr m2. Eventuelle avvik i senere kontrollmåling får ikke konsekvenser for kjøpesummen.
Vedlegg 1 viser arealet som erverves for utbygging og som skal innlemmes i Seksjonen.

Arealet kan ikke fradeles Seksjonen, eller på annen måte etableres som separat bolig/bruksenhet.

Kjøper overtar objektet straks kjøpesummen er betalt, se avtalens pkt 22.

Arealet overtas i samme stand som det var ved besiktigelsen. Kjøper har befart arealet, samt undersøkt bl.a. arealets egnethet for utbygging, og forholdet til offentlig regulering.

Kjøper vil for egen regning søke Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten (PBE) om tillatelse til utbyggingen. Objektet selges som det er ("as is"), men slik at prinsippene i avhendingsloven § 3-9 overholdes. Se også avtalens pkt 4.6, 24 og 27.

3. Kontroll og kontaktpersoner under utbygging
Kjøper skal sørge for at utbygging skjer iht gjeldende regler, som Plan- og bygningsloven med forskrifter samt Byggherreforskriften, og Sameiets vedtekter og ordensregler.

Utbygger skal sørge for at det foreligger en plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA-plan) før utbygging starter. Sameiet har krav på å få informasjon om kontaktperson hos ansvarlig utførende.

Styret i Sameiet utpeker styremedlem NN som representant for Sameiet. Utbygger skal rette alle henvendelser til denne. Styret kan knytte til seg eksterne sakkyndige ved behov.

Styret skal godkjenne byggesøknad med alle tegninger og beskrivelser før Utbygger sender den inn til PBE, og få seg forelagt innvilget byggetillatelse før utbyggingen igangsettes.

Styrets representant skal motta kopi av til enhver tid oppdaterte konstruksjons-tegninger over utbyggingen av loftet, og har rett til å foreta befaring av alle byggearbeid. Representanten skal også motta all dokumentasjon som Utbygger sender til / mottar fra PBE, og har i tillegg partsinnsyn.

Det skal gjennomføres faste møter mellom Sameiets representant og Utbygger hver fjerde uke i byggeperioden.

Sameiet har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner under utbyggingen og ifm ferdigbefaringen. Utbygger dekker 40% av honorar til evt. ingeniør.

4. Utbyggers plikter

4.1 Søknadsplikt i tråd med plan- og bygningslovgivningen

Utbygger plikter i tråd med plan- og bygningslovgivningen å søke om nødvendig byggetillatelse, og bærer alle private og offentlige kostnader forbundet med dette.

4.2. Utbygging iht. byggetillatelse

Loftsarealet skal bygges ut iht. tillatelse gitt av PBE. Utbygger kan gjøre endringer (forutsatt godkjennelse fra PBE), men Sameiet har rett til å nekte disse dersom de objektivt sett er egnet til å medføre en ulempe for Sameiet eller andre seksjonseiere. Styret kan bare fremme innvendinger som har saklig grunnlag. Utbygger må oversende eventuelle endringer til Sameiet for vurdering uten opphold.

4.3 Utbygging i tråd med plan- og bygningslovgivningen

Utbygger har det hele og fulle ansvar for alle byggetekniske forhold ved utbyggingen. Alt arbeid som Utbygger utfører eller er ansvarlig for å utføre, skal utføres på faglig forsvarlig måte, slik at alle offentligrettslige krav og regler overholdes. Valg av utførelse og gjennomføring skal være i tråd med pre-aksepterte løsninger, god håndverksskikk, NBIs byggdetaljblad og dokumenterbare løsninger iht Byggeforskriftene.

4.4 Utbyggers ansvar for bygningsmessige arbeider

Utbygger har ansvar for at bærende konstruksjoner tåler utbyggingen, det vil si at eventuelle statiske/tekniske beregninger er Utbyggers ansvar. Dersom inngrep i bærende konstruksjoner krever kommunal godkjennelse, skal Utbygger fremlegge slik godkjennelse for Styret før igangsetting.

4.5 Ferdigattest

Utbygger har ansvaret for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for arealet etter utbygging. Denne nye delen av Seksjonen kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

4.6 Soppkontroll

Før utbygging igangsettes plikter Utbygger å engasjere Mycoteam til å gjennomføre soppkontroll av utbyggingsarealet. Dersom tiltak er nødvendig, plikter Utbygger å følge kontrollørens anvisninger for egen regning. Dersom kontrolløren skulle gjøre funn av ekte hussopp som krever tiltak, dekkes utbedringskostnaden av Sameiet.

4.7 Valg av entreprenør, godkjenning av Sameiet

Utbygger er forpliktet til å gjennomføre utbyggingen som en hoved- eller totalentreprise, og ved å engasjere entreprenør med sentral godkjenning og som kan vise til referanser fra lignende prosjekter. Entreprenøren skal godkjennes av Sameiet før entreprenøravtale inngås.

5. Sameiets plikter
Sameiet plikter å medvirke til at Utbygger kan forestå utbygging iht. denne avtale. Dette omfatter plikt til å treffe nødvendige vedtak og/eller underskrive nødvendige søknader, godkjennelser til offentlige myndigheter og andre dokumenter.

6. Utbygging av fellesareal, herunder brannsikring, brannvarsling, tak
Nødvendige arbeider i fellesareal, herunder prosjektering, brannsikring som følge av utbyggingen og offentligrettslige krav, skal bekostes av Utbygger. Utbygger besørger og bekoster utbyggingsarealets begrensende vegger og tak mot fellesareal på loft. For å ivareta tilstrekkelig lufting av loftet, skal arealet over overkant hanebjelker opprettholdes som fellesareal, belagt med min. 21 mm gulvbord. Utbygger plikter å ivareta tilstrekkelig lufting av eksist. takkonstruksjon der denne danner begrensning av utbyggingsarealet.

Utbyggingen skal omfatte prosjektering av gjenværende fellesareal på loftet utfra de bygningsmessige konsekvenser utbyggingen medfører. Det er en forutsetning at tilfredsstillende og forskriftsmessige boder kan etableres på gjenværende areal. Utbygger har det fulle ansvar for å ivareta de øvrige seksjoners rett til bodareal på loftet. Revidert bodløsning skal godkjennes av Styret før utbyggingen kan igangsettes. Utbygger bærer alle kostnader forbundet med gjennomføringen, dvs. nødv. demontering av eksist. boder og etablering av nye. Så langt det er praktisk mulig skal nye boder være etablert før utbygging starter.

Utbygger besørger, bekoster og har herunder ansvaret for brannsikringstiltak, jf. gjeldende regelverk og offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg i tillatelser fra Oslo kommune.

7. Pipeløp for ildsted/fyring
Utbygger er ikke berettiget til å fjerne eller på annen måte endre eventuelle pipeløp som er i bruk eller som kan tas i bruk, og må sørge for fortsatt tilgang til evt. feieluker. Evt. tilkobling av nytt ildsted skjer ved melding til Feiervesenet, etter at Styret har gitt samtykke.

8. Tilknytning til nye fellesinstallasjoner og endring av eksisterende fellesinstallasjoner
Utbygger har rett til å bygge nye rom for varig opphold samt våtrom, boder og eventuelt kjøkken. Våtrom skal prosjekteres og utføres i henhold til Våtromsnormen. De grunnleggende produktene til et våtrom skal ha dokumentasjon iht. Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk. Installasjoner på rom uten sluk som er tilknyttet vannledningsnett, skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming, med automatisk lekkasjestopper med signal.

Alle vanninstallasjoner krever i tillegg egen stoppekran pr punkt.

Eventuelle krav til økt kapasitet på inntakssikring besørges og bekostes av Utbygger. Alle arbeid knyttet til el-anlegg skal utføres av autorisert Installatør hvor det avgis samsvarserklæring både til Utbygger og for dokumentasjon til Sameiet.

Dersom tilknytning til eksisterende fellesinstallasjoner krever tilgang til annen seksjon, er Utbygger ansvarlig for å besørge dette. Utbygger skal dekke alle kostnader med slike tiltak.

Fellesareal som blir berørt og areal i annen seksjon som evt. blir berørt av tilknytningen, skal bringes tilbake i samme stand som før tilknytning. Utbedring skal skje uten opphold etter at tilknytning er utført.

9. Utkobling under pågående byggearbeider
Medfører arbeider med utbygging at tilførsel av strøm, vann, kabel-TV eller annet skal kobles ut, skal Utbygger gi varsel om dette minst 2 dager før tiltaket kan gjennomføres. Utbygger skal varsle berørte seksjonseiere/beboere. Dersom Utbygger ikke lykkes med å varsle disse personlig, kan varsel skje ved oppslag i oppgangen.

Varsel skal minst omfatte hva som blir brutt, i hvilket tidsrom dette kan skje og hvordan seksjons-eier/beboer kan få kontakt med Utbygger ved innvending eller spørsmål. Oppslaget skal omfatte navn og telefonnummer til Utbygger på dag- og kveldstid, samt telefonnummer til håndverker som skal forestå arbeidene.

10. Takvinduer og arker
Sameiets bebyggelse er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger. Byantik-varen har likevel anbefalt takvinduer på begge sider av bygningene, med angitt plassering og format, og vil ikke motsette seg utbygging med små, veltilpassede arker på baksiden. Utbygger kan således bygge takvinduer (typisk, veluxvinduer) og evt. arker iht. dette. Sameiet har likevel som vilkår at den som til enhver tid er eier av Seksjonen har ansvar for takvinduer mht. vedlikehold og utskifting. Dette er inntatt i Sameiets vedtekter. Utbyggers signatur på denne avtale innebærer formell tilslutning til vedtektsbestemmelsene.

11. Lagring av materialer, avfallshåndtering og trappevask
Sameiet aksepterer at Utbygger kortvarig kan benytte utvendig fellesareal til lagring av materialer og utstyr. Styret beslutter på hvilken del av fellesarealet dette skal plasseres.

Utbygger skal rydde avfall fortløpende og skal foreta en endelig opprydding etter ferdigstillelse. Brudd på denne bestemmelse gir Sameiet rett til å sørge for rydding og kreve kostnadene ved dette dekket av Utbygger.

Sameiets avfallsbeholdere kan ikke benyttes til å fjerne avfall forbundet med utbyggingen. Sameiet samtykker til at container kan plasseres i gaten eller på sameiets eiendom etter anvisning fra styret. Bruk av container skal søkes begrenset til kortest mulig periode.

Utbygger svarer ikke vederlag for bruk av fellesareal etter denne bestemmelse.

Ved behov for ekstra trappevask som følge av byggearbeidet vil Utbygger besørge eller bekoste en ukentlig trappevask i tillegg til regulær trappevask.

12. Byggestrøm
Utbygger sørger for kostnader til tilknytning for byggestrøm og betaler for byggestrøm frem til ferdig-stillelse dersom dette er nødvendig. Det antas at Utbygger kan hente strøm fra egen Seksjon.

13. Sikkerhet
Under byggeperioden skal Seksjonseier påse at alle dører mot fellesareal og som blir benyttet av håndverkere og andre under utbyggingen, holdes låst, slik at ikke uvedkommende derved får adgang til Sameiets eiendom.

14. Arbeidstid under utbygging
Uavhengig av hva offentligrettslige tillatelser måtte omfatte rett til, kan Utbygger ikke utføre arbeid som skaper ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere/ beboere utenom arbeidstiden, som skal være mellom 07.00 og 18.00 mandag til fredag, og mellom 1000 og 1600 på lørdag.

Det skal ikke forekomme arbeid på søndager eller helligdager.

15. Forsikring
Utbygger plikter å forsikre byggearbeidene inntil ferdigattest foreligger. Dette skjer rent praktisk gjennom entreprenørens forsikringsordning. Kopi av polisen samt entreprenørens ansvarsforsikring skal forevises Sameiets representant før byggearbeidene igangsettes.

Når ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse foreligger, skal Styret sørge for at Sameiets gårdeier-forsikring omfatter endringene i Sameiets eiendom.

16. Skade- og erstatningsansvar, mangelsansvar, reklamasjonstid
Utbygger bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det hele og fulle ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, beboeres gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes Utbygger. Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Partene forutsetter at Utbyggers entreprenør aksepterer tilsvarende klausul i byggekontrakten.

Etter at ferdigattest foreligger, bærer Utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år. (Utbyggers entreprenør har ansvar for sin leveranse i 5 år iht. lov om håndverkertjenester).

17. Felleskostnader og reseksjonering
Ny sameiebrøk for Seksjonen fastsettes i samsvar med vedtektenes pkt. 3, dvs. at telleren i gjeldende fordelingsbrøk for felleskostnader og -gjeld tillegges 50% av det kjøpte loftsarealet (iht. vedlegg 1).

Både Utbygger og Styret har ansvar for å gi skriftlig melding om ferdigstillelse til OBF. Utbygger betaler felleskostnader iht ny sameiebrøk fra det tidspunkt det er gitt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, etter beregning av forretningsfører OBF. Seksjonen overtar gjennom dette en forholdsmessig andel av Sameiets fellesgjeld.

Utbygger er kjent med at OBF tar et gebyr for disse beregningene, som Utbygger må dekke.

Utbygger har det fulle ansvar for, og bærer alle kostnader ved, nødvendig reseksjonering, som også Sameiet plikter å medvirke til. Dersom Utbygger ikke iverksetter reseksjonering, har Sameiet rett til å forestå dette arbeidet for Utbyggers regning.

Utbygger er innforstått med at reseksjoneringen kan medføre at Utbygger må betale dokumentavgift for den verdioverføringen som reseksjoneringen innebærer.

18. Tidsfrister
Utbygger plikter å igangsette prosjekteringsarbeidet og søknadsprosessen til Sameiet og PBE straks denne avtalen er signert.

Innen 6 uker etter at rammetillatelse foreligger, plikter Utbygger å sende Sameiets representant en fremdriftsplan for utbyggingen. Fremdriftsplanen skal baseres på kontinuerlig fremdrift. Det forutsettes at bygging starter senest 6 måneder etter at byggetillatelse er gitt.

Senest 2 uker på forhånd skal Utbygger ha informert Styret og de øvrige seksjonseiere i oppgangen om faktisk oppstart av byggearbeidene.

Det forutsettes at arbeidene er ferdigstilt senest 8 måneder etter at de blir påbegynt.

Ovennevnte tidsfrister kan settes til side av force majeure forhold, dvs. forhold som ligger utenfor Utbyggers kontrollsfære (det normale kontrollansvaret).

19. Varsel om forsinkelse og hindring
Utbygger skal uten ugrunnet opphold varsle Sameiet om hindringer eller andre forhold som kan innebære at det oppstår forsinkelse eller endringer i forhold til avtalte vilkår.

Varselet skal inneholde beskrivelse av årsaksforholdet og hvilken betydning dette kan få for avtalte vilkår. Unnlatelse av å gi varsel innebærer at Utbygger ikke kan påberope hindringen eller forholdet.

20. Ferdigstillelse og ferdigbefaring
Utbyggingen anses som fullført når det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune v/PBE.

Ved ferdigstillelse skal det foretas en ferdigbefaring av Seksjonen og gjenværende fellesareal på loftet. Styret har rett til å la seg bistå av sakkyndig. Det skal utarbeides skriftlig protokoll under forretningen.

Utbygger plikter senest en uke før ferdigbefaring å sende Styret «as-built» tegninger for oppbevaring i Styrets arkiv.

21. Kjøpesum
Kjøpesummen utgjør kr z. (Kr c x y m2 BRA).

I tillegg til kjøpesummen overtar Kjøper ansvar for andel av Sameiets fellesgjeld, kfr. pkt. 17.

Kjøpesummen innbetales til sameiets konto hos OBF innen 10 dager etter at PBE har gitt rammetillatelse, dog senest innen 5 mndr etter kontraktens underskrift.

Ved forsinket betaling svarer Kjøper renter av forsinket beløp i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100.

22. Kostnader utløst av utbyggingen
Sameiet skal ikke ha kostnader forbundet med eller som følge av gjennomføring av denne avtale, med unntak for egne eventuelle kostnader til bistand fra advokat, forretningsfører og andre egne rådgivere.

Utbygger er således ansvarlig for å dekke alle kostnader forbundet med utbyggingen, herunder bl.a. kostnader til prosjektering, søknader til offentlige myndigheter, arkitekt, entreprenører, tilknytningsavgifter for elektrisitet, andre offentlige avgifter og gebyrer, pålegg fra myndigheter eller byggestrøm. (unntatt kostnader som følger av ekte hussopp, pkt 4.6)

Sameiets salg av fellesareal vil kunne utløse plikt til å betale gevinstskatt for seksjonseierne. Utbygger er etter regning fra OBF ansvarlig for å dekke kostnader til rapportering til Skatteetaten og evt rådgivning oppad begrenset til kr 12 000.

23. Utbyggers mislighold
Dersom Utbygger ikke i rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, kan Sameiet kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter, nekte å overlate bruken av eiendommen til Utbygger, samt utøve misligholds-sanksjoner i tråd med avhendingsloven og eierseksjonsloven.

Dersom en av partene mener det foreligger et mislighold ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må vedkommende fremsette skriftlig reklamasjon overfor motparten innen rimelig tid etter at vedkommende oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Dersom Utbygger oversitter tidsfristene for ferdigattest, blir Utbygger forpliktet til å betale dagbøter på 1 promille av kjøpesum pr kalenderdag oppad begrenset til kr 50 000.

Vesentlig brudd på ovennevnte forhold gir Sameiet rett til å engasjere andre håndverkere til å ferdigstille arbeidene eller til å sette areal som er berørt av utbygging i en forsvarlig bygningsteknisk tilstand med utnyttelse som før utbygging begynte, for Utbyggers regning og risiko.

I tilfelle av heving av denne kontrakten, plikter Utbygger å overlevere alle tegninger, tekniske underlag og annet relevant materiale til Sameiet uten vederlag.

Sameiet kan kreve at arbeidet midlertidig stanses dersom Utbygger iverksetter tiltak som åpenbart er i strid med denne avtale. Før arbeidet kan stanses må Sameiet varsle Utbygger helt konkret om hva som ikke er i samsvar med denne avtalen. Sameiet skal gi Utbygger en 10 kalenderdagers frist til å rette forholdet. Først etter utløpet av denne fristen kan arbeidene kreves stanset. Utbygger står fritt til å bringe spørsmålet om stansing inn til behandling for domstolene.

24. Sameiets mislighold
Dersom Sameiet kan klandres for uaktsomt eller bevisst å forsinke utbyggingen under punkt 5, eller bevisst begrense adkomst for håndverkere og materialer, kan Utbygger kreve tilbakebetalt faktiske utgifter for dette, såfremt Utbygger uten opphold har varslet Sameiet skriftlig om misligholdet, og Sameiet har unnlatt å endre adferd.

25. Overdragelse av rettigheter etter avtalen
Kjøper har ikke rett til å overdra sine rettigheter etter avtalen. Dette innebærer at Seksjonen ikke er omsettelig i perioden fra byggestart og frem til ferdigattest.

26. Gyldighet av avtalen og rett til kansellering
Styret har gyldig fullmakt fra årsmøtet til å signere avtalen.

Dersom Kjøper ikke har oppnådd rammetillatelse innen 12 mndr etter at denne avtale signert, har Kjøper rett til å tre ut av avtalen. Sameiet plikter da å tilbakebetale kjøpesummen uten renter.

Kjøper har også rett til å tre ut av avtalen dersom vilkårene for rammetillatelse skulle blir uforutsett krevende (f eks krav om sprinkling av Seksjonen, el.lign). Sameiet har da tilbakebetalingsplikt som beskrevet i foregående avsnitt.

27. Vedlegg
Som vedlegg til denne avtale følger:

1. Plantegning av loftsareal som erverves = utbyggingsarealet
2. Retningslinjer for loftsutbygging i Nye Ilaløkken Sameie
3. Gjeldende bodplan for loftet i Collettsgate ...

****

Denne avtale er utstedt og signert i to eksemplar, hvorav partene beholder ett hver.

Oslo, Oslo,

Nye Ilaløkken Sameie

Basert på Standard
Avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft
vedtatt i årsmøte 10.03.2025

Vedlegg

til sak 5.3 Loftsutbygging

pkt. 5: Årsmøtet vedtar nødvendige endringer i vedtektene

3 FELLESKOSTNADER

2. avsnitt til nå:
Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

endres til:
Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Etter utbygging av seksjoner som har kjøpt loftsareal av sameiet, må ny sameiebrøk for alle seksjoner fastsettes ved reseksjonering. Hensyntatt at mindre enn halvparten av felleskostnadene anses påvirket av utbyggingen, tillegges tidligere teller for seksjonen 50% av det kjøpte loftsarealet.

4 VEDLIKEHOLD

4,1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

5. avsnitt til nå:
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

endres til:
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, ytterdører og vinduer. Seksjonseier har likevel ansvar for utskifting av evt. takvinduer til innredet loftsareal.

nytt pkt. 4.3:

4.3 Loftsutbygging

Sameiet har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesareal på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. Sameiet har i samme årsmøte vedtatt «Standard avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft» og «Retningslinjer for loftsutbygging» inkl. «Helhetsplan for loftsutbygging".

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne, standard lofts-utbygginger som er i samsvar med retningslinjene og standard avtale. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange seksjoner ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Utbyggingssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for årsmøtet. Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles av årsmøtet.

Utbygger av areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger, det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, på beboernes gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes utbygger. Enhver utbedring skal utføres på fagmessig måte og uten ugrunnet opphold. Etter at ferdigattest foreligger bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år.

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

Forslag til tekst i innkallingen til årsmøte 2025:

Støttemur

Ekstraordinært årsmøte 22.10.24 godtok avtalen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) om et bidrag stort kr. 250.000,- til utbedring av skader / vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene.

Etter dette vedtaket tilskrev som forutsatt adv. Haugaard på sameiets vegne Oslo kommune for å invitere til å bidra i et spleiselag, bl.a. av sikkerhetshensyn, på bakgrunn av spleiselag på 90-tallet og ikke minst fordi SDL vil yte bidrag.

Brev ble avsendt 17.11.24, og kommunens negative reaksjon fulgte i brev av 17.12.24 (vedl): «Vi kan etter dette ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for påstanden om at kommunen er forpliktet til å dekke vedlikehold av støttemuren.»

I brevet tilbakevises sameiets argumenter, bl.a. sammenligningen med murene på hver side av Ilatrappen; disse ligger på festetomter, men vedlikeholdes av festerne som eier bolig-blokkene på de to eiendommene iht. tilleggskontrakt til oppr. festekontrakt.

Adv. Haugaard anser fortsatt at alternativet med å stevne kommunen innebærer altfor høy prosessrisiko. Men han mener det kan være et forsøk verdt å sende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse. Han anslår en honorarramme for dette på 25.000 kr.

Styret mener at det mest nærliggende alternativet er å akseptere kommunens nei, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.

Styret mener det må være opp til årsmøtet å bestemme hva sameiet skal gjøre videre i denne saken, og fremmer to alternative forslag til vedtak:

1. Årsmøtet mener sameiet dessverre må ta kommunens nei til etterretning, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.
2. Årsmøtet mener sameiet bør innsende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse, innenfor en honorarramme på 25.000 kr.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Dalan advokatfirma DA
Paal I. Haugaard

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.12.2024
	24/17047 - 2	Syver Lockert Svae	

Collettsgate 53 - 79 - svar på henvendelse om utbedring av støttemur - festeforhold

Vi viser til brev av 26. november 2024 fra Dalan advokatfirma DA med anmodning om at Oslo kommune for egen regning iverksetter tiltak for å utbedre, vedlikeholde og sikre muren på festetomten gnr./bnr. 219/17.

Støttemuren ble, som riktig påpekt i ovennevnte brev, oppført i forbindelse med etablering av bebyggelsen på eiendommen i perioden 1924 - 1926. Videre var støttemuren nødvendig for bebyggelsens plassering og størrelse.

Støttemuren sørger også for at det er tilstrekkelig med utendørs adkomstarealer på oversiden av bebyggelsen. Arealene nyttes av bebyggelsens beboere og besøkende alene, og benyttes ikke til gjennomgangstrafikk. Støttemurens formål og funksjon tjener utelukkende bebyggelsen og dens beboere, og ligger i sin helhet inne på festetomten.

Det følger av tomtefesteloven § 16 at fester råder som en eier av festetomten. Ved inngåelsen av festekontrakten, er det rettslige utgangspunktet at bortfester kun beholder eierskapet til tomten. Ved overdragelse av bebyggelse på festetomt er også det rettslige utgangspunktet at alle tilhørende anlegg som murer og uteplasser følger med bebyggelsen. Ved overdragelse av bebyggelse på festetomt er det derfor ikke vanlig å presisere at støttemurer på festetomten følger med bebyggelsen.

Dersom støttemuren ikke skulle følge med bebyggelsen ved opprettelse av festekontrakten i 1953, ville det være naturlig å ta med en bestemmelse om dette i festekontrakten. Når det av festekontraktens § 7 første setning følger at vedlikeholdsplikten omfatter «... både bygningene og den ubebygde grunn ...» omfatter dette alt på eiendommen som ved en overdragelse av

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

bebyggelsen m/festerett ville fulgt med overdragelsen. Støttemurer på bebygget festetomt følger med ved overdragelse av bebyggelsen, og med eierskapet følger også vedlikeholdsplikten.

Når det gjelder saken som dere viser til vedrørende Ilatrappen, så er tomten til Ilatrappen fradelt og trukket ut av festeforholdet til Ilakvartal 2 B i tilleggskontrakt av 12. april 1956 til festekontrakten av 23. desember 1953. Ilatrappen ligger på kommunens tomt i Uelands gate 32 B, gnr./bnr. 219/16. Ilatrappen eies av kommunen og vedlikeholdes av kommunen.

Forstøtningsmurene på hver side av Ilatrappen ligger på festetomtene til Ilakvartal 2 A og B, og vedlikeholdes av festerne som eier boligblokkene på de to eiendommene, jf. tilleggskontrakten datert 12. april 1956 til festekontrakten av 23.12.1953. Forstøtningsmurene ble etablert i forbindelse med oppføringen av bebyggelsen i perioden 1924 - 1926.

Vi kan etter dette ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for påstanden om at kommunen er forpliktet til å dekke vedlikehold av støttemuren.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Syver Lockert Svae
seniorkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Festekontrakt 01.05.1952 Boliglaget Ila kv. III - Colletts gate 53

Kopi til
Fanny Anne Bardoz
Tore Vik

KOPI

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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

Colletts gate 53-79

Befaringsnotat
Oslo, 30.08.2024



På vegne av Murbyen Oslo, rådgiver Ulf Teigen.

MURBYEN
OSLO

Bli kjent med din murgård

Dette dokumentet er ikke en tilstandsrapport, men en oppsummering av befaringen, de viktigste trekkene ved bygningen og et forslag til veien videre. Dokumentet kan ikke brukes som tilbuds- eller anbudsunderlag alene. Det er kun områder som var tema på befaringen, som er nevnt i skjemaet.

Bakgrunn

Adresse	Colletts gate 53-79
Byggeår	1929
Stil	20-tallsklassisisme
Vernestatus	Kommunalt listeført («Gul liste»)
Kort beskrivelse av bygningen	3 etasjer.
Dato for befaring	27.08.2024
Tema for befaring	Fasader, vinduer, oppganger og trappeløp.
Til stede	Anine Christophersen, styremedlem og undertegnede.
Notat kvalitetssikret av	Caroline Lundegaard Hannisdal, daglig leder, 09.09.2024.

Tema for befaring

Fasader

Materialbruk	Opprinnelig bygget med bruk av kalkmørtler og kompakt teglstein.
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Fasaden fremstår som hel og skadefri. Det ble ikke observert skader på befaringsdagen fra bakkeplan.
Bilder	
	Bilde 1: Fasader mot Colletts gate.
Behov for videre kompetanse	Ikke behov for tiltak per i dag.

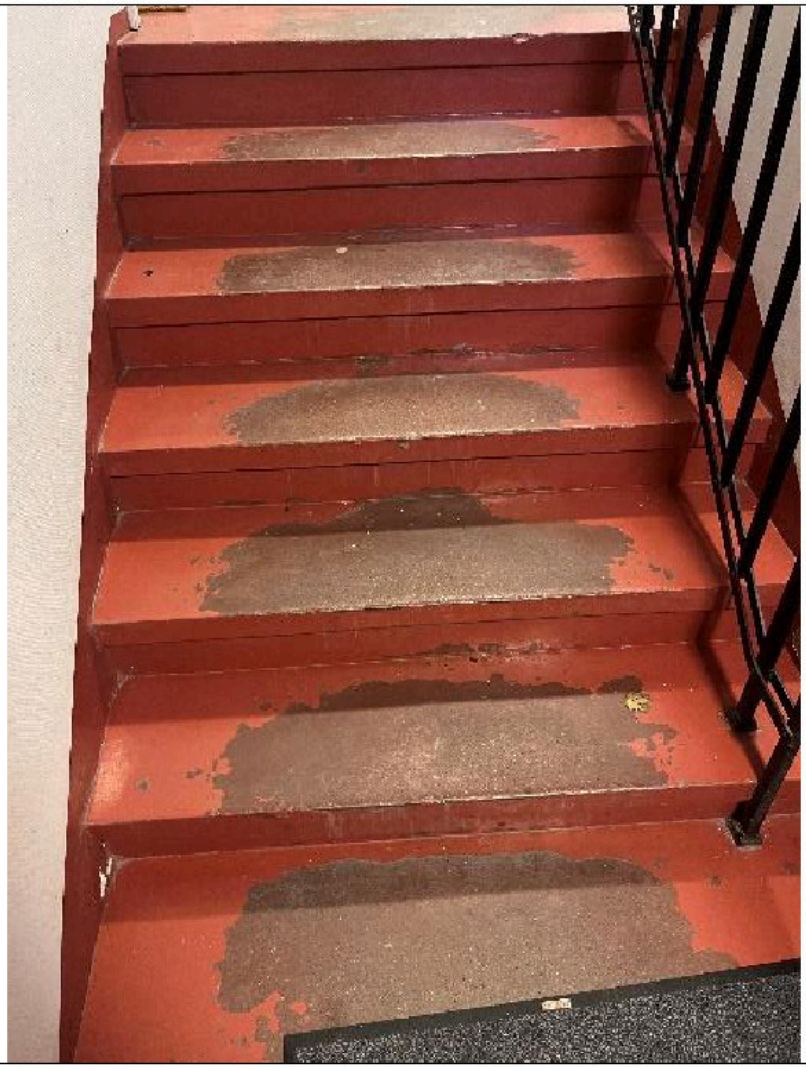
Vinduer

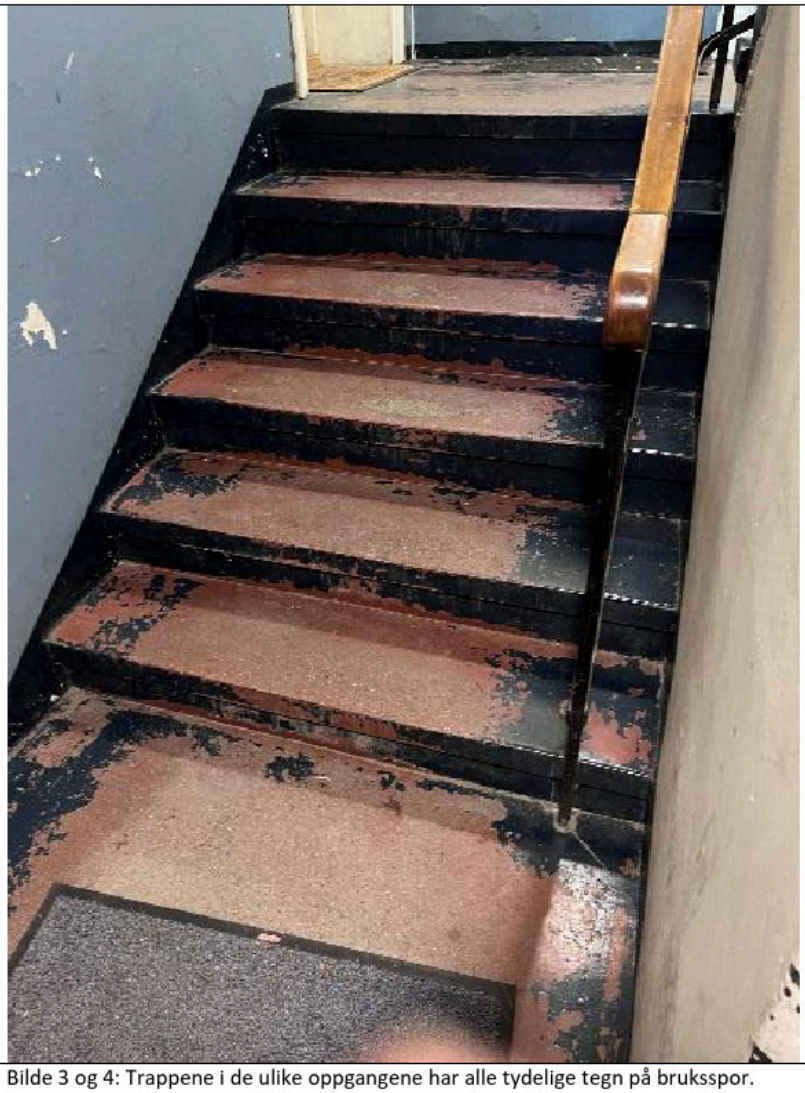
Materialbruk	Opprinnelige vinduer med god kvalitet i trevirket, linoljekitt og linoljemaling.
Sist vedlikeholdt	Ukjent.
Utfordringer og viktigste tiltak	Stort sett alle vinduer i bygningene er skiftet ut i nyere tid. I trappeløpene ser det ut til at man har beholdt de originale vinduene. Det er viktig for byggenes egenart, historie og identitet at disse gjenværende vinduene beholdes. Vinduene i trappeløpene gjenspeiler også den høye standarden som ble lagt ned i bygningsmassen for øvrig. Dette er vinduer som er enkle å restaurere pga. sin gode kvalitet i trevirket og sammensettingen.

Bilder	 Bilde 2: Trappeløpsvinduene antas å være originale. Dette ser man bla på hengsler, slanke sprosser og at det er en ujevnhet i glassene. Det anbefales at disse restaureres og beholdes.
Behov for videre kompetanse	Vindussnekker med erfaring på restaurering av denne type eldre vinduer.

Trapperom og portrom

Materialbruk	Terrazzotrinn og -reposer.
Sist vedlikeholdt	Ukjent.
Utfordringer og viktigste tiltak	Opprinnelig terrazzotrapper og -reposer. Innfarget med en dyp rødfarge som har blitt overmalt med en epoxy-maling (antatt). Denne slites ujevnt slik at det dannes bruksspor i trinnene. Det kan anbefales å fjerne alt av maling inkl. opptrinn, inntrinn og sidevanger. Terrazzo egner seg godt til å bli slipt opp og polert, noe som vil gjenskape den opprinnelige løden og fargen i trappen. Rekkverk males i sort, gjerne halv- eller helblank, håndløper slipes forsiktig og lakkeres, evt. oljes om denne slipes helt ned til trevirket.

Bilder	



Bilde 3 og 4: Trappene i de ulike oppgangene har alle tydelige tegn på bruksspor. Dette er naturligvis mest påfallende ved inngangsdør og i de nederste etasjene, men alle etasjene bør få samme behandling slik at man får et helhetlig og sammenhengende trappeløp.



	Bilde 5: Det kan videre anbefales å lage en fargetrapp for å finne tilbake til den originale fargepaletten. Det tyder på at en grønn farge har vært brukt. Man kan også undersøke om det har vært en brystningsmaling på veggene, mao. ulike farger på den øvre og nedre delen.
Behov for videre kompetanse	Malermester med erfaring på denne type eldre murgårder, og et firma som spesialiserer seg på rehabilitering av terrazzo.

Tilskuddsordninger

Tilskuddsordninger som er mest aktuelle for tiltak som utføres etter antikvariske prinsipper, er Byantikvaren med søknadsfrist 1. november og Kulturminnefondet som har løpende søknadsbehandling. Andre tilskuddsordninger som kan være aktuelle er Stiftelsen UNI, Norsk Kulturarv – «Ta et tak», Oslo kommune (særlig Klimatilskudd), Eckbos Legat og Enova. De ulike tilskuddsordningene er rettet mot ulike typer tiltak. Sett deg inn i vilkårene til tilskuddsordningen før du søker. Vær oppmerksom på at enkelte tiltak kan kreve byggesøknad. Tiltak må ikke komme i konflikt med verneverdier eller reguleringsbestemmelser.

Videre oppfølging

Har du flere spørsmål før du er klar for å oppsøke relevant spesialkompetanse? Murbyen Oslo tilbyr rådgivning over disk eller på nett hver onsdag mellom 09:00 og 13:00. Bestill time på våre nettsider! Murbyen Oslos arrangerer også kurs for gårdeiere. Les mer om våre kurstilbud på våre nettider.

Videre kompetanse

Husk at firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Det er lurt å be om tilbud fra flere firma. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder! Ta en titt på oversikten over våre medlemmer på våre nettsider! Alle firma som er medlem i Murbyen Oslo har interesse for, kompetanse på og erfaring fra eldre murgårder.

Murbyen Oslo er en organisasjon og organisasjonens anbefalinger er ikke prosjektering av løsninger. Organisasjonen er således ikke prosjekterende. Den prosjekterende og den utførendes beskrivelse har alltid forrang før organisasjonens notater. Som prosjekterende eller utførende må man alltid følge produktenes datablad som beskriver hva byggeprodukter skal benyttes til. Murbyen Oslo har ikke noe profesjonsansvar for de anbefalinger som gis. Organisasjonens rådgivning er generell og er avgitt uten vederlag. Rådgivningen binder ikke Murbyen Oslo, da det er den prosjekterende og utførende som har et slikt ansvar. Murbyen Oslo er ikke erstatningsansvarlig for verken manglende eller uriktig prosjektering eller utførelse. Lokale forhold som temperatur, vær, nedbør, vind, fuktighet o.l. er ikke hensyntatt i våre anbefalinger. Ønsker man en uttalelse fra Murbyen Oslo, må man godta ovennevnte. Våre anbefalinger skal ikke benyttes som bevis i tvister.

Håndbok for vedlikehold av historiske murgårder

Eldre bygninger fungerer annerledes enn nye, særlig når det kommer til materialbruk. Derfor er det svært viktig at en bruker både materialer og teknikker som er mest mulig like de opprinnelige. Ved utførelse av arbeider, er det også avgjørende å bruke rådgivere og håndverkere med god kompetanse og relevant erfaring fra eldre murgårder. På de følgende sidene får du tips om vedlikehold av ulike deler av bygningen. Du kan lese mer om hvert tema på Murbyen Oslos nettsider.

Fasader

Oslos historiske murgårder ble opprinnelig kalkpusset og -malt. Utsmykkingen på fasadene, dekorelementer i gips og bånd i form av trekninger i kalkpuss, har ikke bare en ren dekorativ funksjon, de er også avgjørende elementer for å lede vannet bort fra vegglivet.

Når murgårdens fasade skal vedlikeholdes skal det alltid benyttes «åpne» puss- og malingstyper. Det vil si at fuktigheten skal ha mulighet for å vandre uhindret ut og inn. Den tetteste overflaten skal være på dine innvendige vegger, mens det utvendig på fasaden skal være svært åpent. Slik unngår en at fuktigheten blir liggende i konstruksjonen, som kan føre til frostsprengninger, sopp- og råteskader. De opprinnelige mørtlenes og malingenes beste egenskaper var at de var smidige, diffusjonsåpne og trykksvake. På denne måten var de kompatible med de porøse teglkonstruksjonene, og materialene kunne bevege seg i takt med hverandre og slippe fuktigheten ut av bygningen.

For å ivareta de bygningsfysiske egenskapene er det ved rehabilitering derfor avgjørende å bruke reparasjonsmaterialer tilpasset de originale og eldste materialene vi finner på fasaden. På denne måten går de antikvariske prinsippene og bygningens egne tekniske behov hånd i hånd. For å ivareta gårdens identitet og sikre historiske spor bør det kun gjøres lokale reparasjoner, med mindre andelen «bom» (puss som har løsnet fra underlaget) overstiger ca. 30 % av fasadens overflate. Den nye pussen skal ha tilsvarende struktur og materialsammensetning som den eksisterende.

Vedlikehold på en allerede kalkpusset og kalkmalt fasade er enkelt og billig. Nye skader er umiddelbart synlige i overflaten, og kan fint flekkrepareres. Når det kreves ny kalkmaling kan denne påføres direkte på den allerede kalkmalte fasaden.

Holdbarheten for en godt rehabilitert og vedlikeholdt fasade vil variere noe, men 15-20 år bør være et godt holdepunkt. Av løpende vedlikehold trengs da maling ved behov og reparasjon av skader umiddelbart når de oppstår.

Fargesetting av fasader

For å komme fram til de opprinnelige fargene på fasaden, er det viktig å forstå hvilke materialer som ble brukt, og deres egenskaper. Med mindre fasaden bestod av upusset tegl eller naturstein, var murgårdene pusset med kalkpuss. Det ytterste, fargebestemmende sjiktet kunne da enten bestå av en gjennomfarget finpuss, eller ren kalkmaling (lesket kalk, vann og pigmenter). Fasadene kunne også være oljemalte, men dette var mindre vanlig.

Pigmentene vi snakker om på denne tiden, både i kalkmaling og eventuelt i finpuss, er mineralske; naturlige jordpigmenter, eller pigmenter fra metalloksider. Kalk har i seg selv en grågul hvitfarge, og den vil alltid dominere over de tilsatte pigmentene. Selv om en bruker fargesterke pigmenter, vil en altså aldri oppnå helt mettede farger. Dette sammenfalt godt med idealene en gjerne ville oppnå med fargesettingen; den skulle imitere ulike steinsorter, og slik gi bygningene et mer massivt og solid uttrykk. Derfor er fargene vi velger avgjørende for at bygningen kan framstå slik den var intendert.

Den sikreste måten å finne tilbake til opprinnelig eller tidligere fargesetting, er å få en teknisk konservator med kompetanse på kalkpuss til å gjøre en fargeundersøkelse. Vedkommende vil kunne lete etter eldre pusslag og analysere disse for å finne spor etter tidligere farger.

Kjeller
Det vil alltid komme fuktighet inn i kjellere i 1800-tallsgårder. Det viktige er å begrense tilfanget og få ut igjen den fuktigheten som har trengt inn. Man kan nokså umiddelbart lukte om en kjeller er for fuktig. Det kan ofte være en eim av innestengt luft, men fukt som er skadelig lukter skarpere.

Spor av fukt kan ofte ses på den nedre delen av yttervegger og innervegger i kjellerne. Dette er synlig som saltutslag, nedfall av puss, avflassing av maling og utfalne fuger. Ofte ser vi at det kommer fukt inn i byggene via ytterveggene på grunn manglede eller feil vedlikehold. Dette kan typisk være at fall på gateplanet går mot grunnmuren slik at vann ikke ledes unna bygget raskt nok, nedløpsrør som leder vann inn mot grunnmuren, at dreneringen er feil eller ødelagt, eller at grunnvannshøyden er endret som følge av bygging i området osv.

Dersom det er brukt «åpne» materialer, som kalk, på veggene kan fuktigheten tørke ut. Bruker man sement og tett maling på veggene i eldre murgårder, i tillegg til støpte gulv og dårlig ventilasjon, vil fukt føre til skader som dårlig inneklima, forvitring, saltutslag og soppdannelser.

Som regel kommer man langt ved å fjerne moderne sementpuss og tett maling, samt sørge for naturlig kryssventilasjon. I sommerhalvåret og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter eller hønsenetting for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri. Hvis man ikke oppnår nok luftutskifting med naturlig kryssventilasjon, kan man avhjelpe dette med enkelt, mekanisk avtrekk. Dette bør plasseres slik at tilluft helst kommer fra bakgård og avtrekk går mot gate. Man må også passe på at man ikke reverserer eksisterende naturlig ventilasjon, for eksempel hvis utlufting allerede skjer gjennom luftesjakter eller pipeløp. Her vil man ha skorsteinseffekt, og da bør dette heller forsterkes ved å eventuelt montere avtrekksvifte her. Hvis skorsteinseffekten reverseres, kan dette føre til kondensering i pipestokken, og fuktskader på murverket her. Det kan også monteres luftavfuktere, men generelt kan man si at god, naturlig ventilasjon er det som skaper det beste og sunneste inneklimaet i kjellerne i det lange løp.

I og med at kjellere kan inneholde store mengder magasinert fukt i vegger og gulv bør man unngå å sette ting som skal lagres rett ned på gulvet eller tett inn mot veggene. Man bør heller ikke lagre ømfintlige gjenstander som klær, bøker, trukne møbler og lignende i kjelleren.

Drenering og overvannshåndtering
Enkelt sagt tar drenering seg av grunnvann, mens overvannshåndtering tar seg av nedbør og smeltevann. Fukt i kjeller er problematikken som oftest utløser et behov for drenering. Det er viktig å være oppmerksom på at drenering ikke alltid er verken nødvendig, fordi man kan løse fuktproblematikken på andre måter, eller riktig løsning fordi fuktigheten kan ha andre årsaker. Drenering kan være et egnet tiltak dersom fuktighet sees på innside av grunnmur, og man har eliminert andre kilder som kan lede vann inn mot yttervegg og grunnmur, for eksempel vann fra nedløpsrør. Ved fuktighet på gulv eller innvendige delevegger, eller generelt fuktig luft, vil ikke nødvendigvis drenering ha særlig effekt, fordi fuktigheten kan komme fra grunnen under det nivået som er mulig å drenere. Her kan bedre kryssventilasjon være til hjelp for å tørke opp konstruksjonen.

Ved drenering må det ikke graves dypere enn til underkant av grunnmur, dette er av hensyn til treflåtefundamenter! Det legges deretter drensrør som dekkes over med drenerende masser, før stedlige masser fylles tilbake. Til sist legges dekket med fall bort fra bygningen. Drensrørene må også legges med fall, og samles i fordrøyningskum på tomten, med mindre det tidligere har vært drenering påkoblet offentlig overvannsnett. Mot grunnmuren under terreng kan man i forbindelse med drenering legge trykkfast isolasjon og grunnmursplate som tettesjikt utenpå. Grunnmursplaten må festes med innslisset topplist eller avslutningslist rett over overkant terreng.

Takrenner, nedløpsrør, forskjellige typer overflater, regnbed, renner og rør i bakken, og overvannskummer er ulike deler av håndtering av overvann, altså nedbør og smeltevann. Oppgaven til disse systemet er å få vann bort fra bygningene, men også bort fra gangarealer og veier. Det er klokt å ta en kikk på takrenner og nedløpsrør ved kraftig regnvær, for å se om disse fungerer som de skal, og leder vannet bort fra bygningen. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv eller mose, og at de ikke lekker. Hvis vannet lett fryser i takrenner og nedløp, kan det være en idé å montere termostatstyrte varmekabler.

Vinduer

Kombinasjonen av svært gode trematerialer, beskyttende og diffusjonsåpen overflatebehandling, og utførelse som sikrer god avrenning, gjør de originale vinduene svært holdbare. Samtidig bidrar materialene til at man får et levende og genuint uttrykk. Originale vinduer påvirker også hvor autentisk en bygning framstår, og vil være med på å styrke dens verneverdi.

Hvis du har originale vinduer er disse så å si alltid mulig å reparere; de er laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte over-flater og løsnet kitt. Er det skader i treverk eller glassruter er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring på slikt arbeid. For å bedre isolasjonsevne og komfort, og redusere støy, er det i de fleste tilfeller en god løsning å sette inn varevinduer/innervinduer med isolérglass.

Hvis du derimot har nyere vinduer som fungerer godt og er i god stand tilsier ressurshensyn å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Som med eldre vinduer, kan man også her fornye tettelister og dytting, og eventuelt justere vinduene. Utvendig forlenges levetiden med jevnlig maling. Hvis de nyere vinduene har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Du kan gjøre mye selv! Et godt råd er å gå over for å se at alle hasper er på plass, at de lar seg lukke, og at vindusrammen ligger tett inntil karmen hele veien rundt. Eventuelt kan man få hjelp av en snekker til å justere vinduene slik at de igjen lar seg lukke godt. Hvis tettelister mangler eller er dårlige, er det både rimelig og enkelt å sette inn nye (settes på innervinduene!). Både hasper, stormkroker og tettelister fås kjøpt i jernvarehandel eller bygningsvernbutikk. Å fornye «dytting» eller isolasjon rundt vinduene kan også redusere trekk vesentlig. Hvis man må ta av geriktene/ vindusomrammingene for å gjøre dette, kan man samtidig legge på vindsperre bak geriktene. Å fornye dytting og legge vindsperre bak geriktene bør du bare gjøre selv hvis du har litt erfaring fra liknende arbeid, og er hendt. Du kan også kitte vinduene selv, hvis litt kitt har løsnet. Da må du bruke linoljekitt, og være veldig forsiktig hvis du skal skrape bort gammelt kitt. Total omkitting, skifting av ruter og annen restaurering bør bare gjøres av snekkere med erfaring fra vindusrestaurering.

Dører og porter

Portene inn i de typiske 1890-gårdene var store dørblader av tre. Mange av disse er fortsatt bevart, men enkelte steder er de eksempelvis erstattet av nyere gitterporter. Før ca. 1960 ble dører og porter produsert for hånd og, etter hvert med enkle, maskinelle sager og høvler. Det ble som oftest brukt materialer av god kvalitet; gjerne tettvokst kjerneved av furu. Dører og porter var viktige for å gi inntrykk av velstand og god smak og ble derfor ofte vakkert utsmykket med utskjæringer og andre detaljer. De ble malt med linoljemaling, farget med naturlige, mineralske pigmenter. Utvendige dører og porter hadde gjerne samme farge som vinduene, på slutten av 1800-tallet oftest mørke farger.

Hvis du har originale dører og porter er disse så å si alltid mulige å reparere. De er nettopp laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte overflater og behov for justering. Hvis porten går tungt, kan det hjelpe å få justert hengslene, eventuelt å montere en dørpumpe. Er det skader i treverk er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring med denne type arbeid. Detaljer i smijern trenger rust-beskyttelse.

Hvis du derimot har nyere dører og porter som fungerer godt og er i god stand er saken grei, ressurshensyn tilsier da å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Hvis de har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Trapperom og portrom
Fellesarealene var som regel rikt dekorert og fargerike. Undersøkelser viser ofte at de kalkpussede veggene, i likhet med taket, opprinnelig ble malt med limfarge (animalsk lim, kritt og pigment). Limfargen kunne bevares lenge i områdene som lå utenfor slitesonen. De utsatte nedre delene av veggene ble imidlertid ofte overmalt med oljemaling etter kort tid. Treverket ble malt med ren linoljemaling, ofte med høy glans. Linoljemalingen bestod av revne pigmenter og linolje.

Gjennom en fargeundersøkelse kan det være mulig å finne ut hvilke farger, materialer og dekor som har preget port- og trapperom gjennom tidene. Ved lagvise avdekkinger er det mulig å relatere de enkelte bygningselementene i rommet til hverandre i forhold til når overflatene ble overmalt. Fargeundersøkelser utført av fagfolk kan gi et grunnlag for en rekonstruksjon av overflatene. Ofte er både farger og materialer nedbrutt, misfarget og endret. For eksempel kan en opprinnelig hvit limfarge i dag fremstå som brun eller grå avhengig av overliggende malingslag og påvirkning fra andre nedbrytende faktorer. Fargene kodes og malingenes materialsammensetning tolkes. Resultatene benyttes som konkret veiledning for håndverkernes videre arbeid.

Tagging
Det er faktisk enklest å fjerne tagging på overflater med kalkpuss og ren kalkmaling! Her kan en børste bort tagging med en stiv børste, og ved behov påføre et nytt strøk ren kalkmaling i samme farge som den eksisterende. Dette er vedlikehold som gårdeierene selv kan utføre etter enkel veiledning fra en murer med kunnskap om kalkprodukter.

På fasader hvor det ikke er benyttet kalkpuss må en ofte ty til kjemisk rens. Varmt vann med trykk brukes i enkelte tilfeller, men her må en være forsiktig så det ikke er for høyt trykk, siden det kan skade pussen. Til slutt kan en male med en diffusjonsåpen maling tilpasset underlaget. Hvis det tidligere er malt med ren silikatmaling (med kun vannglass som bindemiddel, uten akrylfyller), kan en bruke tilsvarende silikatmaling videre. Hvis det blir mange malingslag, bør malingslagene renses bort før en maler på nytt.

Det er utbredt med antigrafittibehandlinger, som består av at fasaden behandles med voks eller sukkerstoffer, slik at tagging blir enklere å fjerne. Voksfilmen er imidlertid uheldig for fasaden, ettersom den gjør overflaten tettere og fuktighet kan stenges inne. En slik behandling vil dessuten uansett gi en forskjell i glans og hvordan fargen på fasaden framstår.

Energieffektivisering
Beboernes adferd er en svært viktig faktor for energibruken i bygninger, samtidig som dette er de billigste tiltakene å gjennomføre. En tommelfingerregel sier at vanene kan gi variasjoner i årlig energiforbruk på +/- 25 prosent. Eksempler er: styring av innetemperatur og eventuell ventilasjon, redusere varmtvannsforbruk, redusere/optimalisere bruk av elektrisk utstyr, og effektive luftevaner.

Som beboer vet man ofte hvor i boligen det trekker, men dette kan også sjekkes av en energirådgiver ved bruk av termograf, et varmekamera. Da kan man få et mer konkret bilde av situasjonen hvilke områder som kan utbedres. Det er en vanlig å tenke at gamle vinduer et det første som må skiftes hvis bygningen skal bli mer energieffektiv, men dette er sjelden den beste løsningen.

Når vaner og vinduer er i orden er det lurt å etterisolere i etasjeskillene mot loft og kjeller. Vær oppmerksom på at varmetapet her tidligere har bidratt til å tørke ut konstruksjonen, så nå må man ta høyde for å ventilere ut fuktig luft i større grad enn før. Dersom loftarealet ikke er i bruk kan et nytt lag med isolasjon legges ovenpå bjelkelaget eller løs isolasjonsmasse blåses inn. Bruk organisk

isolasjon, som for eksempel cellulose, som kan ta opp og avgi fukt. Dette bidrar til å fordele den økte fuktbelastning bedre, og reduserer faren for kondensering av fuktig inneluft i isolasjonslaget.

Det mest effektive større tiltaket er å etterisolere vegger. Det er dog komplisert og kan gi store skader dersom det utføres feil. Innvendig isolering kan gi fuktskader og frostsprengning. Utvendig etterisolering av gatefasader vil kunne føre til store og ofte uakseptable endringer, men ytterveggene på bakgård eller gavl kan ofte være gunstige å etterisolere.

Brannsikring
Brann- og redningsetaten i Oslo kommune (BRE) utfører tilsyn av brannsikkerheten i eldre murgårder. Siden oppstarten i 2008 er det gjennomført tilsyn i omtrent halvparten av murgårdene i Oslo. Etter tilsyn kan BRE gi pålegg om ulike områder av bygningen som må utbedres med tanke på brannsikkerhet. Det er viktig å merke seg att BRE aldri gir pålegg om *hvordan konkrete tiltak* skal gjennomføres, men om *hvilke krav* som må oppfylles. Det kan med andre ord være flere mulige løsninger.

For å komme fram til løsninger, må en brannkonsulent utarbeide en rapport eller et brannkonsept. Innen brannprosjektering i nybygg er det vanlig å bruke det som kalles *preaksepterte løsninger*. Det er løsninger som man vet på forhånd at oppfyller gjeldende brannkrav. For eldre bygninger, vil det ikke alltid være mulig eller ønskelig å bruke slike preaksepterte løsninger. For å møte brannkravene vil man da måtte prosjektere, eller "skreddersy", løsninger som fungerer for å ivareta helheten i akkurat den bygningen. Dette kalles en *alternativ analyse*, og krever en brannrådgiver med erfaring fra og interesse for å arbeide med eldre og verneverdige bygninger. Det er også en fordel om brannrådgiveren tidlig har en dialog med Byantikvaren rundt mulige løsninger.

Feil løsninger kan skade en eldre bygning. For eksempel kan man få pålegg om å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. En vanlig løsning da er å legge gipsplater i himlingen i kjelleren. Dette kan føre til at det blir for tett mot trebjelkelaget, og innestengt fuktighet kan føre til sopp og råte. I slike tilfeller kan ofte sprinkling være en bedre løsning. Hvis man har originale tredører i trappeoppgangen, ønsker man gjerne å beholde dem. De vil sannsynligvis ikke oppfylle brannkrav slik de er. Da er det viktig å vite om muligheter som f.eks. platekledning på én side av døra, eller å bygge en sluse innenfor døra. Branngardiner kan også være en løsning.

Fukt
Fukt kan bli tilført murgårder både via lekkasjer og bygningsskader, og gjennom menneskelig aktivitet som dusjing, klestørk, matlaging og ganske enkelt ved at vi puster. Dersom fuktigheten ikke får mulighet til å bli transportert ut av bygningen, kan det føre til skader som muggsopp, råtesopp og saltutslag.

Eldre murgårder hadde opprinnelig et naturlig ventilasjonssystem basert på skorsteinseffekten. Varm luft stiger, og via ildsteder som var i bruk året rundt, ble inneluft trukket ut av bygningen. Tillufta kom via veggventiler i lagringsrom og kott, og via ventiler under vinduene. Mange steder var det ikke tilluftsventiler, men det kom tilstrekkelig med luft inn i utettheter rundt vinduer og inngangsdører til at utluftingen ble god nok. Gårdene hadde ikke innlagt vann, og fukttilførselen til innelufta ble nokså liten; klær ble vasket i vaskekjelleren og tørket ute eller på tørkeloftet, og bad ble gjort i vaskestampen en gang i uka. Nå bor vi og utfører daglige gjøremål på andre måter, noe som fører til at det produseres mer fukt i en leilighet, og den trekkes ikke like lett ut igjen.

Forebygg bygningsskader ved å fjerne fuktkildene og sørg for løpende vedlikehold tilpasset eldre murgårder. Benyttes feil materialer – for eksempel tette malinger utendørs – kan det få fatale konsekvenser innendørs.

Sørg for god ventilasjon innendørs, åpne ventiler og luft ved behov (gjerne korte utluftinger daglig). Hold relativ fuktighet (RF) lav og temperaturen under 22 grader. Unngå å skape områder hvor fukt kan kondensere – som for eksempel seng, sofa eller fullt klesskap mot en kald yttervegg. Dukker likevel svertesoppen opp, vask den bort med vanlig vaskemiddel, kraftvask eller klorinblanding (1/10

klor og 9/10 vann). Test på et lite område først, bruk hansker og luft godt. La vaskemiddelet virke i cirka 20 minutter og bruk rent vann til å skylle bort vaskemiddelet.

Interiører
Bygningens opprinnelige interiører vil i de fleste tilfeller følge samme hovedstilart som det opprinnelige eksteriøret. Imidlertid kan en ikke alltid se umiddelbare paralleller mellom eksteriør og interiør når det gjelder det visuelle uttrykket, både på grunn av variasjoner i stilartene, og endringer gjort gjennom tidene. Stilartene varierte, men oppbygningen av og materialbruken i interiørene var i hovedsak den samme for de fleste periodene til et stykke ut på 1900-tallet.

Et interiør skal være både personlig og funksjonelt. Samtidig bør man ha respekt for historien til leiligheten og bygningen, og her trenger det ikke å være noen motsetning. Man kan oppnå spennende interiører ved å la originale og eldre elementer ta plass i en leilighet som fungerer etter moderne standard. Det er viktig å være klar over verdien av hva man har før man eventuelt går i gang med endringer. Interiører i leiligheter har så godt som aldri noen formell vernestatus, derfor er det viktig at vi som eiere og beboere er vårt ansvar bevisst i å ivareta denne delen av bygningsarven. Der originale eller eldre elementer er fjernet, har man en større frihet i å velge om man vil forsøke å tilbakeføre, eller velge nye løsninger. En god tommelfingerregel er også at det er bedre å legge til noe nytt enn å fjerne noe gammelt. Ved å bevare spor etter hvordan huset ble bygd og hvordan det har blitt brukt oppgjennom årene, tar en vare på viktig historiefortelling i bygningen for framtida.

Vedlikeholdsplanlegging
Gårdens konstruksjon og byggemetode er avgjørende for hvordan den skal vedlikeholdes. Det er derfor viktig å skaffe kunnskap om bygningen og dens historikk for å kunne planlegge vedlikehold. Det er også viktig å kjenne til vernestatus og byggeår. På nettstedet Kulturminnesøk kan du søke opp adresse, og få informasjon om en eventuell vernestatus. Historiske foto kan gi innblikk i hvordan bygningen har sett ut tidligere. Er du heldig, finner du foto ved å søke opp deres adresse på for eksempel Digitalt Museum, Oslobilder eller Kulturminnebilder. Saksinnsyn på nettsidene til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune gir deg mulighet til å finne originale byggetegninger, oversikt over tidligere byggesaker, samt byggeår. Informasjon og historikk man finner om bygningen, i tillegg til det man har av dokumentasjon av tidligere vedlikehold, er fornuftig å samle i en analog eller digital FDV-perm (FDV: forvaltning, drift og vedlikehold), som kan gå i arv fra styre til styre. Slik sikrer man en grunnleggende kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, og en sterkere bevissthet om gårdens historikk.

Ettersom du blir mer kjent med bygningen du bor i, vil det være lettere å forstå hvilke tiltak som er nødvendige. Murgårdene har levd lenge, og er ganske robuste. Med mindre det er et veldig stort vedlikeholdsetterslep, er det sjelden akutt behov for å gjennomføre et tiltak. Det er ikke alltid at noe tiltak er nødvendig i det hele tatt, eller tiltaket kan gjennomføres bedre dersom dere tar dere tid til godt forarbeid og grundig planlegging. Mange tiltak kan potensielt forringe verneverdiene i en bygning, derfor er det viktig å være oppmerksom på hva dere har og hva du kan miste.

En vedlikeholdsplan er et godt utgangspunkt for å ha oversikt over hva som faktisk er nødvendig å gjøre, og for å ha et tidsperspektiv for planlegging og budsjettering. Som grunnlag for vedlikeholdsplanen bør det lages en tilstandsrapport, som forteller noe om bygningens status på det aktuelle tidspunktet. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan må utarbeides av en rådgiver med kompetanse på området.

Byggeledelse er en tjeneste det kan lønne seg å kjøpe inn på større prosjekter. En byggeleder kan bistå med hele prosessen fra inngåelse av kontrakt, oppfølging underveis, til sluttbefaring og overtakelse av ferdigstilt arbeid. Sørg for å dokumentere arbeidet, så vel som hvilke produkter som brukes hvor og hvordan. Les produktdatablader for de ulike materialene som skal brukes. Det anbefales å samle dokumentasjonen, sammen med tilbud og annen dokumentasjon fra utførende håndverkere, i FDV-systemet.

Les mer
Du finner flere gode råd om vedlikehold av historiske murgårder på Bygg og Bevar sine nettsider. Bygg og Bevar sprer kunnskap om hvordan de gamle husene skal vedlikeholdes og settes i stand i tråd med bygningens alder, konstruksjon, materialbruk, stil og lokale egenart. Bygg og Bevar er et samarbeidsprosjekt mellom Klima og miljødepartementet og Byggenæringens Landsforening.

10 gode råd om vedlikehold av historiske murgårder

1. **Tenk langsiktig vedlikehold.** Det anbefales å få utarbeidet en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan, slik kan vedlikeholdet planlegges og budsjetteres.

2. **Kalk på kalk.** Puss og overflatebehandling av fasadene må tilpasses underlaget. For eldre murgårder, som er murt og pusset med kalk, betyr det at kalkpuss og kalkmaling er den behandlingen som vil fungere best for bygningen også ved videre vedlikehold.

3. **Unngå tett maling.** Taggingen må fjernes kjemisk eller mekanisk, med metoder tilpasset underlaget. Tagging er enklest å fjerne på kalkede overflater!

4. **Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren**. I sommerhalvåret, og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri.

5. **Vann skal ledes bort fra bygningen og ned i bakken**. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv, og at de ikke lekker. Rør eller renner må lede vannet fra nedløpsrørene bort fra bygningen. Mest mulig av vannet bør infiltreres i bakken lokalt, og kan inngå i elementer som bed og dammer.

6. **Originale vinduer og dører er verdt å ta vare på!** Eldre vinduer og dører har som regel trevirke med bedre kvalitet enn nye. De er enkle å vedlikeholde og kan utbedres med tanke på isolasjonsevne og brannsikring.

7. **Trapperommet kan være mer spennende enn du tror!** En tilstandsvurdering, fargeundersøkelser og rådgivning fra en teknisk konservator med relevant erfaring kan være til hjelp ved vedlikehold eller tilbakeføring trapperom og portrom.

8. **Det enkleste er ofte det beste!** Ved energieffektivisering av eldre murgårder er det lurt å få bistand til en helhetlig vurdering, slik at en kan gjennomføre de minst inngripende tiltakene først, slik som endring av bovaner og fornying av tettelister rundt vinduene.

9. **Det kan være flere mulige løsninger!** Ved pålegg om brannsikring, dreier det seg om hvilke krav som skal oppfylles, ikke hvordan tiltakene skal gjøres. Bruk en brannrådgiver med erfaring fra eldre murgårder, som kan finne løsninger som tar mest mulig hensyn til verneverdiene.

10. **Still høye krav til rådgivere og håndverkere**. Be alltid om referanser. Firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder!

Besøksadresse
Østre Aker vei 103
0596 Oslo

Postboks 22 Grefsen
0409 OSLO

Foretaksregister
NO 971 155 949 MVA

T +47 22 15 55 50

W ellingard.no
E post@ellingard.no

Ilaløkken Fellessameie
v/Anine K. Christophersen

20.01.2025

Tilbud, arbeider prosjekt Colletts gate 53-79

Vi takker for deres henvendelse og sender vedlagt prisoppsett med enhetspriser for de arbeider vi kan tilby.

Sum prisoppsett, kr 1 815 377,- inkludert mva.

Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 53-79)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	63,6	367	kr	23 341
	Opptrinn 1200x180	lm	72	324	kr	23 328
	Gang og repos,	m2	27,2	595	kr	16 184
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	63,6	175	kr	11 130
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	59	220	kr	12 980
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	59	175	kr	10 325
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	6 156	kr	6 156
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	108 754
	Sum alle arbeider 10 oppgang eks. mva, kr				kr	1 087 541

Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 57og59)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	63,6	367	kr	23 341
	Opptrinn 1200x180	lm	72	324	kr	23 328
	Gang og repos,	m2	38,2	595	kr	22 729
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	63,6	175	kr	11 130
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	70	220	kr	15 400
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	70	175	kr	12 250
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	6 809	kr	6 809
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	120 297
	Sum alle arbeider 2 oppgang eks. mva, kr				kr	240 595

Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 53og55)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	37,4	367	kr	13 726
	Opptrinn 1200x180	lm	39,6	324	kr	12 830
	Gang og repos,	m2	12,9	595	kr	7 676
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	37,4	175	kr	6 545
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	31,6	220	kr	6 952
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	31,6	175	kr	5 530
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	3 514	kr	3 514
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	62 083
	Sum alle arbeider 2 oppgang eks. mva, kr				kr	124 166

	Sum alle arbeider for 14 oppganger eks. mva.	kr	1 452 302
	Sum alle arbeider for 14 oppganger inkludert. mva.	kr	1 815 377

Alle priser er eks mva.

Vennlig hilsen
Ellingard AS



Navn

Vedlegg: *Våre standard tilbud og kontrakts bestemmelser*

SPESIELLE TILBUDS- OG KONTRAKTSBESTEMMELSER FOR UTFØRELSE AV MUR, TERRAZZO, FLIS & NATURTSEINSARBEIDER

GENERELT
Når ikke annet er spesifisert i våre tilbud eller ordrebekreftelser gjelder nedenfor stående betingelser.
NS 8415 gjelder som kontraktsvilkår, men slik at herværende bestemmelser gjelder foran NS3420 og NS 8415. For oppdrag vi utfører direkte for privatpersoner gjelder håndverkertjenesteloven, med tillegg av herværende bestemmelser. Hvor kravet til underlag ikke er regulert i beskrivelsen er vårt krav til klargjort underlag PA iht. NS 3420.

Det stilles krav til tilstrekkelig dimensjonert, avrettet og klargjort underlag iht. NS3420-1. Det skal stilles tilstrekkelig frigitte arealer til disposisjon
Tilstrekkelig tegningsgrunnlag for bestilling, mengdekontroll og gjennomføring skal stilles til vår disposisjon.

TILBUD
Tilbudet er gyldig i 14 dager fra tilbudets dato. Etter denne dato forbeholder vi oss rett til å frafalle tilbud, regulere priser eller avgi nye priser. Tilbudet er avgitt samlet og kan ikke uten egen avtale splittes eller del- bestilles.
Tilbudets mengder avregnes etter medgått.

AVTALEDOKUMENT
Dersom ikke særskilt avtaledokument opprettes, anses vårt tilbud / Deres bestilling som bekreftelse av inngått avtale og bestemmelsene i herværende dokument har gyldighet som kontraktsbestemmelser.

PRISER
Tilbudet er basert på sist kunngjorte indeks for tilbuds dato. Prisene reguleres i henhold til SSB's prisindeks for bustadblokk dersom ikke annet er avtalt. For valutaavhengige leveranser tas forbehold om valutaendringer fra tilbudstidspunktet og inntil levering har funnet sted. Alle priser er oppgitt uten merverdiavgift dersom ikke annet er oppgitt. Arbeider det ikke finnes prisbærende poster for er ikke medtatt.

SIKKERHETSSTILLELSE
Det tas forbehold om betryggende sikkerhet fra oppdragsgiver iht. NS 8415 pkt. 9.3 Det stilles ikke garanti fra utførende dersom sikkerheten beregnet i henhold til NS 8415 er mindre enn 3G.

INNESTÅENDE
Dersom det stilles bankgaranti, trekkes det ikke innestående.

MÅL, KOTER OG AKSER
Oppdragsgiver besørger utsatt nødvendige kotehøyder og aksemål hvis ikke annet er avtalt.

STILLASER, KRANER, HEISER.
Dersom ikke annet er avtalt besørger oppdragsgiver vederlagsfritt forskriftsmessige stillaser. Stillasene skal være egnet for arbeidene og overdekket for regn og snø, samt innkledd på vintertid og skal godkjennes av vår Bas. Stillaser skal monteres på avrettet grunn med tilstrekkelig bæreevne. Stillaser skal om nødvendig sikret for uvedkommende.
Dersom ikke annet er nevnt i tilbudet holder oppdragsgiver nødvendig kran, heis og truck/manitou tilpasset for inntransport til utførelsesstedet vederlagsfritt til disposisjon.

STRØM, VANN, LYS OG VARME
Oppdragsgiver besørger vederlagsfritt levering av strøm, tilkoblingspunkter for strøm og vann, samt tilstrekkelig ganglys på utførelsessted og tilkomst. Største avstand til tilkoblingspunkter skal ikke være over 30 m. Tilkoplingstavler skal være tilstrekkelig dimensjonert for nødvendige maskiner og utstyr. Nødvendig oppvarming besørges vederlagsfritt av oppdragsgiver. For Terrazzoarbeider skal lokaler for utførelse og blandeområde være tette, med en minimumstemperatur på 10+

FREMKOMMELIGHET, LAGERPLASS OG VAREMOTTAK
Oppdragsgiver besørger nødvendig fremkommelighet for rasjonell varetransport og utførelse av arbeidene. For leveranser må det være kjørbar adkomst for semitrailer.
Det forutsettes tilgang på fri parkering for minimum 1 bil.
Eventuell losseplatting for våre materialer besørges av oppdragsgiver.
Fremkommelighet med jekketralle for arbeider på innvendige arbeider og fri tilgang til heis.
Interntransport utover 30 m i samme etasje er ikke medtatt i prisene.
Det skal stilles til disposisjon tilstrekkelig lagerplass for våre materialer. Terrazzoarbeider utføres i grønn sone som støyende arbeider, svevestøv vil forekomme.
Vi har rett på fristforlengelse dersom værforholdene er av en slik karakter at vi ikke får arbeidet rasjonelt. Snørydding er oppdragsgivers ansvar.

AVFALLSCONTAINERE - RYDDING
Nødvendige avfallscontainere besørges og bekostes av oppdragsgiver. Rydding av avfall til container inntil 30 m fra arbeidssted er medtatt i prisene/riggposter.

TILDEKKING
Tildekking av tilstøtende konstruksjoner besørges av oppdragsgiver.
Når ikke annet er spesifisert i vårt tilbud er ikke tildekking av egne arbeider medtatt.
Ved impregnering må det ikke tilføres støv gjennom arbeide fra andre fag i arealene, eller gjennom luftstrøm fra tilstøtende lokaler.

KVALITETSSIKRING
Kvalitetssikring utføres etter egne rutiner og i henhold til kontrollplan for utførelse.
Vi forutsetter at stabilitet, beregninger, ekspansjon, toleranser, uttørring / herding med mer er ivaretatt av RIB og i beskrivelsens poster, for de konstruksjoner som vi skal bygge videre på.
For øvrig gjelder de lovpålagte krav til dokumentasjon av fagmessig utførelse.
FDV leveres i henhold til egne rutiner.

ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER
Endringer som fremkommer på tegninger uten medfølgende endringsmelding anses som skriftlig bestilling av tilleggs-arbeider. Dette for å sikre fremdrift.
Dersom ikke annet er avtalt spesielt vil evt. tilleggsarbeid utføres etter priser i vår prisliste.

TILBAKEGANG/KOMPLETTERING
Utføres som regningsarbeid med mindre annet er avtalt. Det forutsettes kontinuerlig drift av kontraktarbeid.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie mandag 10.03.2025 kl. 17:30 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 36 seksjonseiere og 6 representert med fullmakt, til sammen 42 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Fanny Anne Bardoz ble valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 170 000,-

4. Orienteringssak

4.1 Orientering om loftsutbygging

Styret orienterte om bakgrunnen for forslag 5.1-5.5, og redegjorde muntlig for innholdet i innkallingen.

Det kom ytterligere tre seksjonseiere til møtet under sak 4.1. Årsmøtet bestod da av 45 seksjonseiere.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5. Forslag fra styret

5.1 Loftsutbygging - Prinsippvedtak

Årsmøtet fatter prinsippvedtak om at seksjonseiere skal kunne erverve rett til å bygge ut areal på loft for innredning til boligareal og innlemming i egen seksjon på nærmere bestemte vilkår.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 37 stemmer for, 4 stemmer mot, 4 passive stemmer.

5.2 Loftsutbyggning - Retningslinjer

Årsmøtet vedtar «Retningslinjer for loftsutbygging» (vedlagt)

Vedtak:
Det ble fremmet motforslag om pris på kr 23 000,-. Forslaget fikk 3 stemmer for.

Det ble fremmet motforslag om pris på felleskostnader på 70 %og 100 % ,-. Alternativet om 70 % fikk 2 stemmer for, og alternativet om 100 % fikk 1 stemmer for.

Forslåtte retningslinjer vedlagt innkallingen ble vedtatt med 40 stemmer for. Det ble avgitt 2 passive stemmer.

5.3 Loftrsutbygging - Avtalestandard

Årsmøtet vedtar standard «Avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft». (vedlagt)

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Loftsutbygging - Fullmakt

Årsmøtet vedtar at styret har fullmakt til å avgjøre søknader om utbygging.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Loftsutbygging - Vedtektsendring

Det foreslås at vedtektene får følgende tillegg.

Nytt 4.3 Loftsutbygging

Sameiet har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesareal på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. Sameiet har i samme årsmøte vedtatt «Standard avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft» og «Retningslinjer for loftsutbygging» inkl. «Helhetsplan for loftsutbygging".

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne, standard lofts-utbygginger som er i samsvar med retningslinjene og standard avtale. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange seksjoner ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Utbyggingssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for årsmøtet. Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles av årsmøtet.

Utbygger av areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger, det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, på beboernes gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes utbygger. Enhver utbedring skal utføres på fagmessig måte og uten ugrunnet opphold. Etter at ferdigattest foreligger bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år.

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Støttemur

Ekstraordinært årsmøte 22.10.24 godtok avtalen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) om et bidrag stort kr. 250.000,- til utbedring av skader / vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene. Etter dette vedtaket tilskrev som forutsatt adv. Haugaard på sameiets vegne Oslo kommune for å invitere til å bidra i et spleiselag, bl.a. av sikkerhetshensyn, på bakgrunn av spleiselag på 90-tallet og ikke minst fordi SDL vil yte bidrag. Invitasjonen er avvist av kommunen.

Styret har drøftet saken med Adv. Haugaard som anser at alternativet med å stevne kommunen innebærer altfor høy prosessrisiko. Han mener imidlertid det kan være et forsøk verdt å sende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse. Han anslår en honorarramme for dette på 25.000 kr.

Styret mener at det mest nærliggende alternativet er å akseptere kommunens nei, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.

Det må være opp til årsmøtet å bestemme hva sameiet skal gjøre videre i denne saken, og styret fremmer to alternative forslag til vedtak:

1. Årsmøtet tar kommunens nei til etterretning. Det skal istedenfor gjennomføres kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL pluss et tilsvarende beløp fra Sameiets egne midler. .
2. Sameiet aksepterer ikke kommunens avslag og vil innhente advokathjelp til å skrive et svarbrev innenfor en honorarramme på kr 25 000,-

Vedtak:
Alternativ 1 fikk 34 stemmer for, Alternativ 2 fikk 7 stemmer for. Det ble avgitt 4 blanke stemmer.

Alternativ 1 ble vedtatt.

5.7 Rehabilitering av trappeoppganger

Vedtak:
Styret trakk saken. Saken vil legges frem for årsmøtet til behandling på et senere tidspunkt.

6. Forslag fra seksjonseier

Forslag fra seksjonseier om at sameiet vedtar å engasjere Energima AS for en prosjektering av ventilasjonsforbedringer i kjelleren og ventilasjonsluker i leilighetene, med en kostnad på 10 000 kr eks. mva.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Tore Wiik ble valgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Harald Ødegården, Endre Falck Mentzoni og Irena Rokicka ble valgt for 2 år.

Magdalena Müller ble valgt for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Simen Haugvik ble valgt for 1 år.

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tore Wiik for 2 år
- Styremedlem: Magdalena Müller for 1 år
- Styremedlem: Harald Ødegården for 2 år
- Styremedlem: Endre Falck Mentzoni for 2 år
- Styremedlem: Irena Rokicka for 2 år
- Varamedlem: Simen Haugvik for 1 år

Protokoll for Nye Ilaløkken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Fanny Anne Bardoz (sign.)	10.03.2025

Boligopplysninger:

Nye Ilaløkken Sameie		**Vår ref.:**	7/381	**Fødselsdato eier:**	25.08.1994
Colletts Gate 77		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0456 OSLO		**Eiere:**	Viktor Tallberg		
Organisasjonsnr:	983 104 975	**Seksjonsnr:**	93		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 924**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	512
	Renter og avdrag	525
	Felleskostnader	2 887

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	134 260	Gjeld siste årsoppg.:	145 897
Klient ajourf. lån:	16 722 599,58	Klient gj. s. årsoppg.:	18 171 970

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927047866, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 269
Saldo per 30.07.2025: 8 623 784
Andel av saldo: 69 238
Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånenummer: 16368025465, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 30.07.2025: 8 098 816
Andel av saldo: 65 023
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tore Wiik
Adresse:	Solbergliveien 58
Postnr/-sted:	0683 OSLO
E-post:	styret@ilalokken.no
Webside:	www.ilalokken.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	145 897	Andre inntekter:	8 496
Annen formue:	32 846	Utgifter:	9 401		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	93	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1926		
Gårds/bruksnr:	219/25, 219/27, 219/29, 219/30, 219/32, 219/33, 219/34, 219/35, 219/36, 219/37, 219/38, 219/39, 219/17, 219/19		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	871.3
Årlig festeavgift:	125 476,00		

Nye Ilaløkken Sameie	**Vår ref.:**	7/381	**Fødselsdato eier:**	25.08.1994	
Colletts Gate 77	**Type:**	Eierseksjonssameie			
0456 OSLO	**Eiere:**	Viktor Tallberg			
Organisasjonsnr: 983 104 975					

8: Bygning/eiendom

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1016698		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	44

Fasiliteter:

GENERELT
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Styret skal ha skriftlig melding om ny(e) eier(e).

Forsikringsskade meldes via styret

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller/loft, postkasse, vaskeri bestilles på mail til styret på: styret@ilalokken.no. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse kan bestilles på posten.no

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har siden høsten 21 avtale om vaktmestertjenester med Oslo & Viken Eiendomsdrift AS, Eikenga 13, 0579 Oslo, org.nr. 925 947 369. De kan nåes på tlf. 925 77 400 og e-post post@oved.no. De ivaretar oppgavene knyttet til ukentlig kontroll og rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold etter nærmere avtale.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste der rengjøring skjer annenhver søndag i alle trappeoppganger, samt leie og utskiftning av matter i oppganger.

FESTEKONTRAKT - FORKJØPSRETT OG GODKJENNING

Hver enkelt seksjonseier har festerett. I festekontrakten er det avtalt at kommunen har forkjøpsrett ved overdragelse av festeretten til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken. Oslo kommune må også samtykke til overdragelsen.

Hva gjør kommunen ved overdragelse av festerett?

Den som selger leiligheten/festeretten, tar kontakt og spør om Oslo kommune ønsker å benytte forkjøpsretten og om Oslo kommune kan samtykke til overdragelsen. Det er som oftest en eiendomsmegler som sende henvendelsen, men det hender også at privatpersoner tar kontakt. Kommunen avklarer forkjøpsretten og samtykker til overdragelsen i et brev påført signatur i original. Brevet må sendes sammen med skjøtet til Kartverket når overdragelsen skal tinglyses.

PARKERING
Det er ikke tillatt å parkere i indre gård med bakgrunn i brannsikkerhet og fremkommelighet for utryknings- og renovasjonskjøretøy. Nødvendig av- og pålessing kan gjennomføres innen et tidsrom på 30 minutter. Ved brudd på regel har sameiet en avtale med Oslo Kranbilservice som utfører bøtleggelse og eventuelt borttauing på eiers eget ansvar og risiko.

SAMEIET
Det ble i 2021 vedtatt sammenslåing av tidligere 14 selvstendige sameier. Konstituerende årsmøte er avholdt 01.07.2024. Nye vedtekter bel vedtatt samme dato.
Sameiet er sammenslått til ett sameie ved tinglysning 23.08.2022 (2022/927795-1/200). Sameiet består av 106 seksjoner.

BREDBÅND
Sameiet har en avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

UTBYGGINGRETT
Det ble vedttat på årsmøtet 10.03.2025 at styret har mandat til å behandle og vedta utbyggingsrett til loftareal iht. retningslinjer og avtaleverk vedtatt på årsmøtet av samme dato.

LÅN
Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek

Nye Ilaløkken Sameie	**Vår ref.:**	7/381	**Fødselsdato eier:**	25.08.1994
Colletts Gate 77	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0456 OSLO	**Eiere:**	Viktor Tallberg		

Organisasjonsnr: 983 104 975

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

UTLEIE
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde

Annen informasjon:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

enhet byggesaker indre by øst

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Kopi til:
PALMGREN AS, Brobekkveien 80, 0589 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2024
	202311370 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	COLLETTS GATE 53 - 79	Eiendom:	219/17/0/0
Tiltakshaver:	PALMGREN AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Colletts gate 53 - 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 11.04.2024.

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.

Sluttrapport for avfallshåndtering

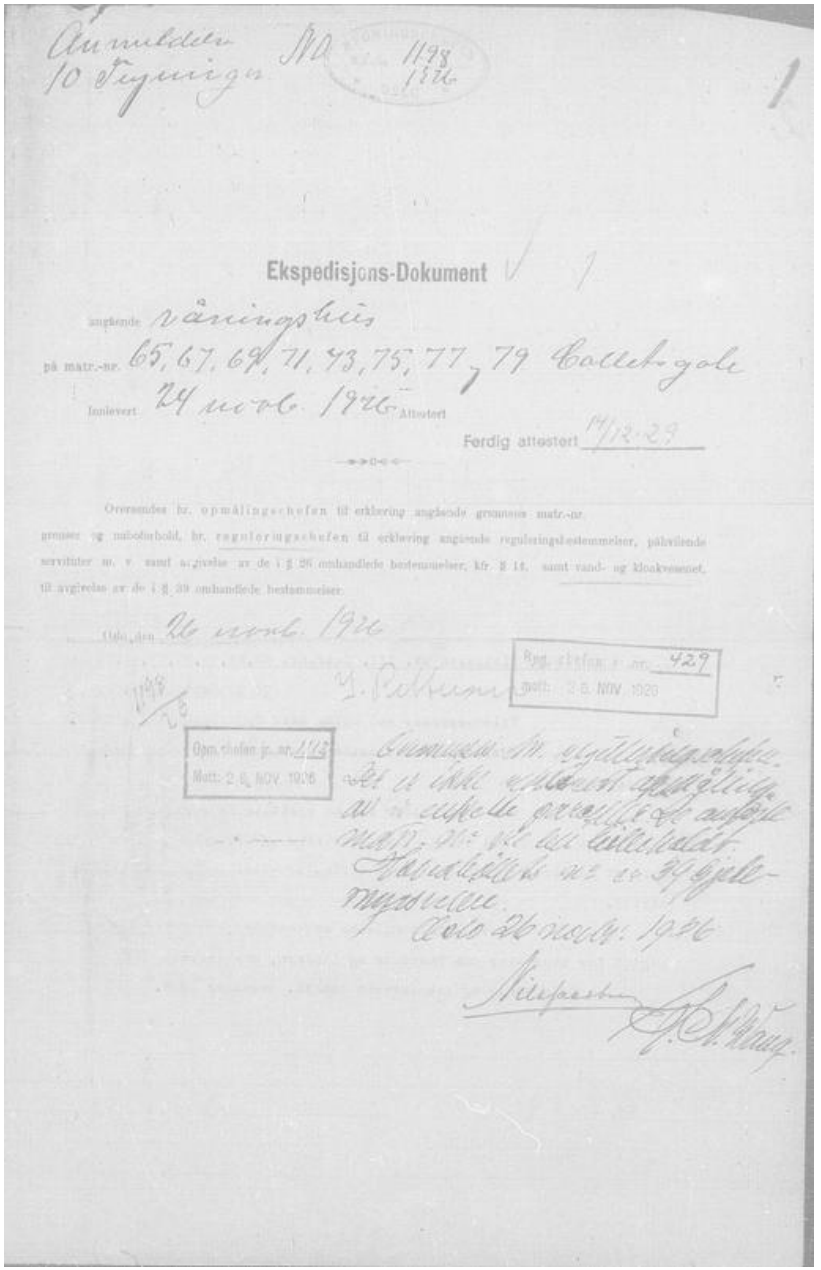
Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 11.04.2024.

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

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder



Anmeldelse
10 Tegninger NO 1178 1926

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79 Collett-gate

Innlevert 24 nov. 1926 Attestert

Ferdig attestert 14/12-29

Oversendes hr. opmålingssjefen til erklæring angående grannenes matr.-nr. grenser og målsinnhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14. samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo, den 26 nov. 1926

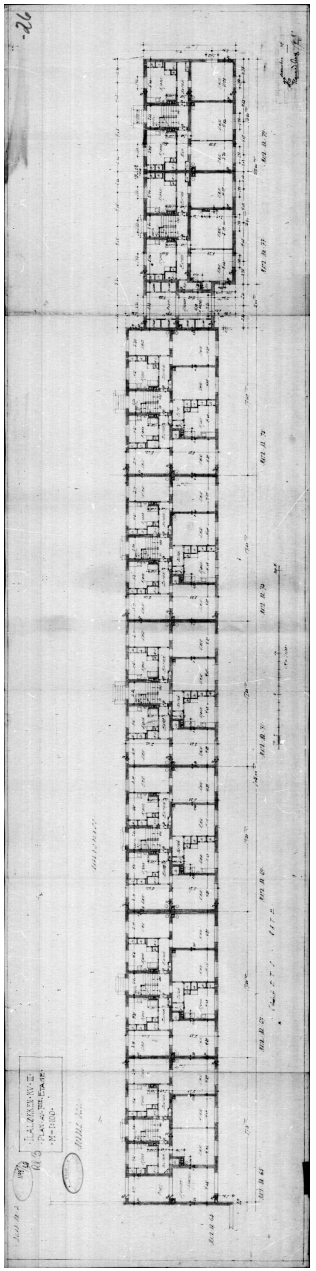
J. Pettum

Reg. sjefen j. nr. 429
Mott: 28. NOV. 1926

1178/26

Opm. sjefen j. nr. 1178
Mott: 26. NOV. 1926

Grunnen til reguleringssjefen er ikke erklært angående at enkelte grenselinjer angitte med rødt på den tilsendte tegning skal godkjennes av ev. gjeldende myndigheter.
Oslo 26 nov. 1926



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Truls Martin Nygaard
COLLETTS GATE 77

Dato: 30.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516149
8659154

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 17

Vi viser til bestilling av 20250729 for COLLETTS GATE 77.

GNR. 219 BNR. 17

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1927.

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

6844 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
Matrikkelenheten

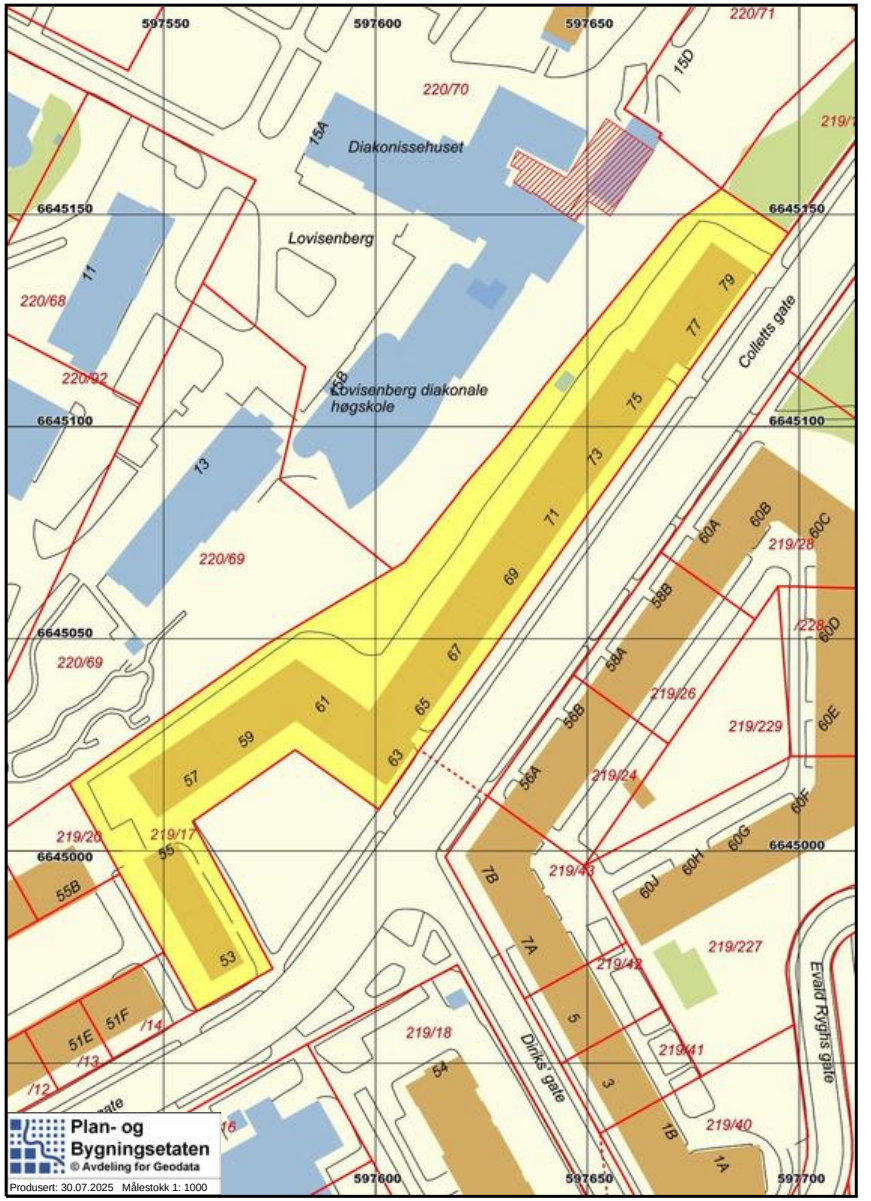
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

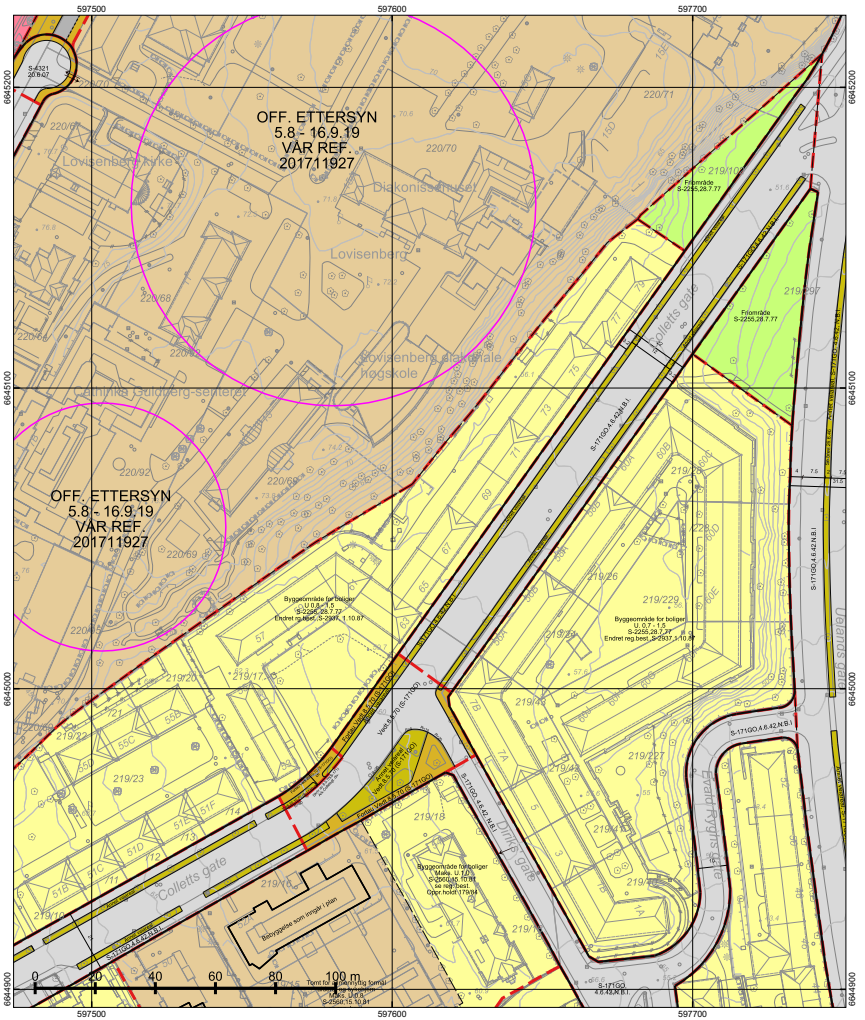
Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

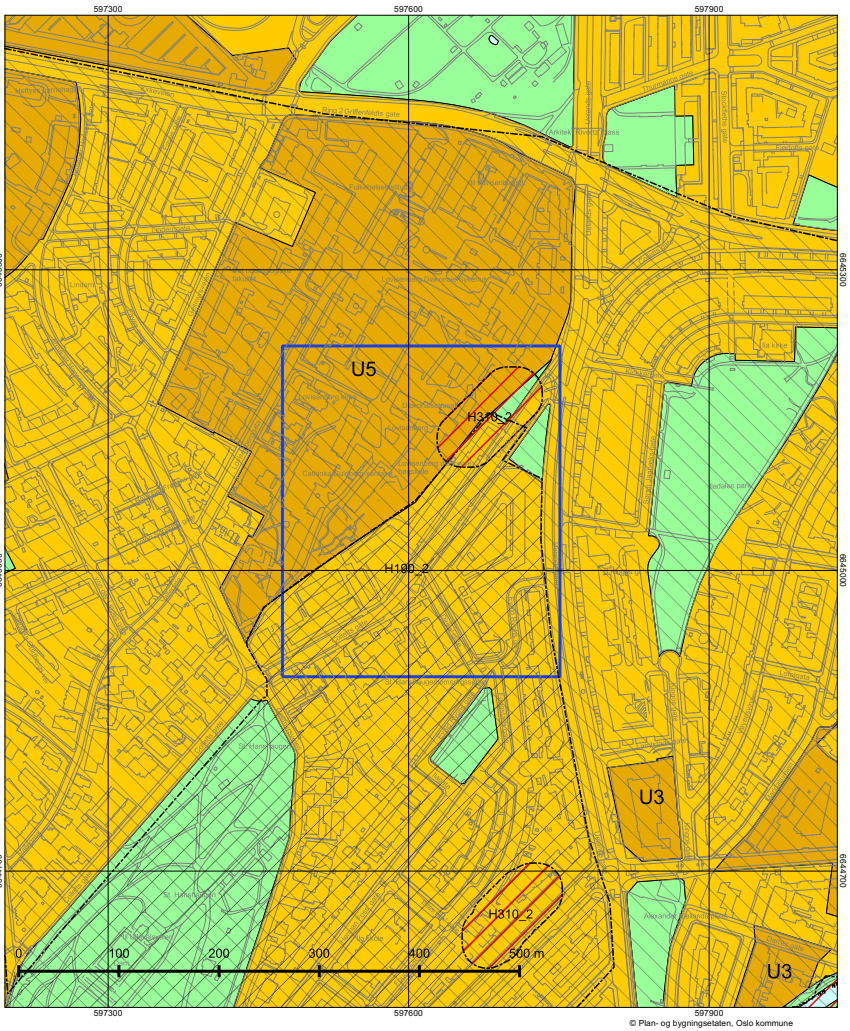
PlottID/Best.nr: 146109/ 86516149
Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP
Adresse: COLLETTS+GATE+77
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/17

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



Oslo Dato: 30.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 146109/ 86516149 Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP Adresse: COLLETTS+GATE+77 Kommentar: Gnr/Bnr: 219/17	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo Dato: 30.07.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 146109/86516149 Deres ref.: 41245/ TRNY@MSNOP	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V201070

En mindre endring av reguleringslinje ved Colletts gate 53.

V201070 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.10.1970
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197002525
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se Vedt.8.5.70
Knytning(er) mot andre planer: S-171GO

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

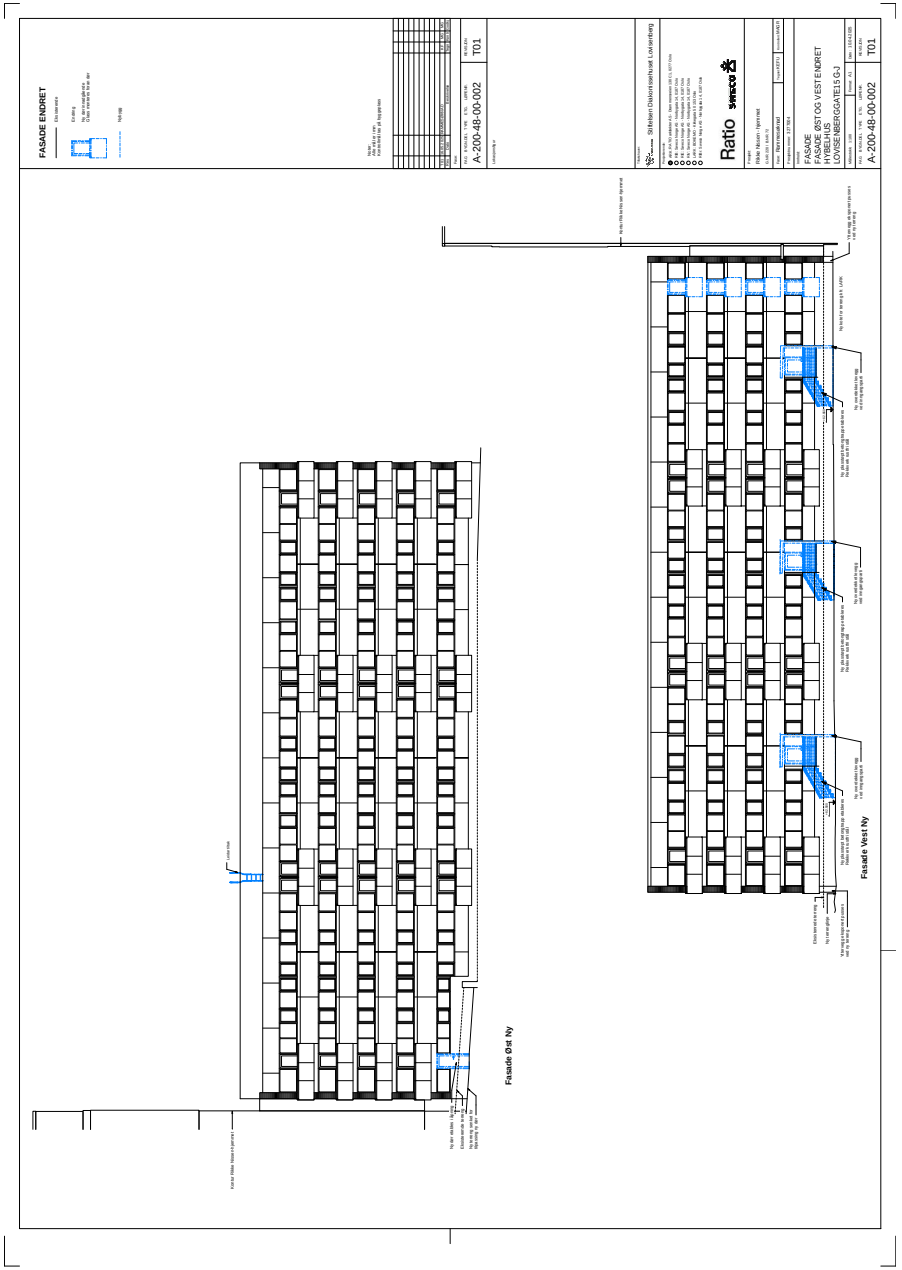
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

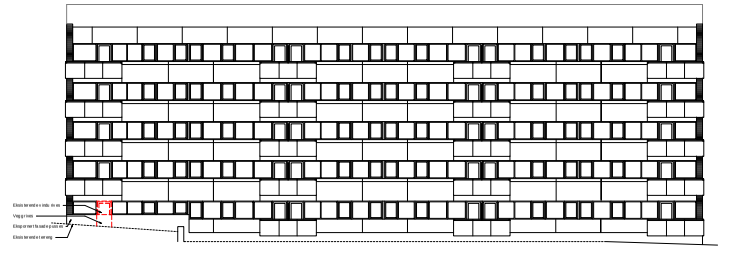
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

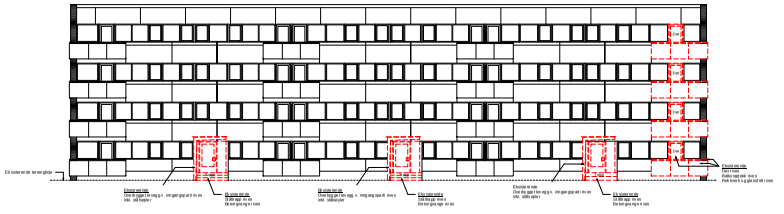
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823




FASADE ENDRET
Fasade Øst Ny
Fasade Vest Ny
Ratio
A-200-48-00-002
T01



Fasade Øst



Fasade Vest

FASADE RIVES

Eksisterende

RIVES

Notat
Alle mål er i mm
Avvik må tas på byggeplass

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Ratio

Prosjekt
Rikke Nissen - hjemmet
GNR 220 / BNR 72

Fase Rammesøknad Tegnet KEFU Kontrollert MAD/IS

Prosjektnr./ansv. 3.27.564

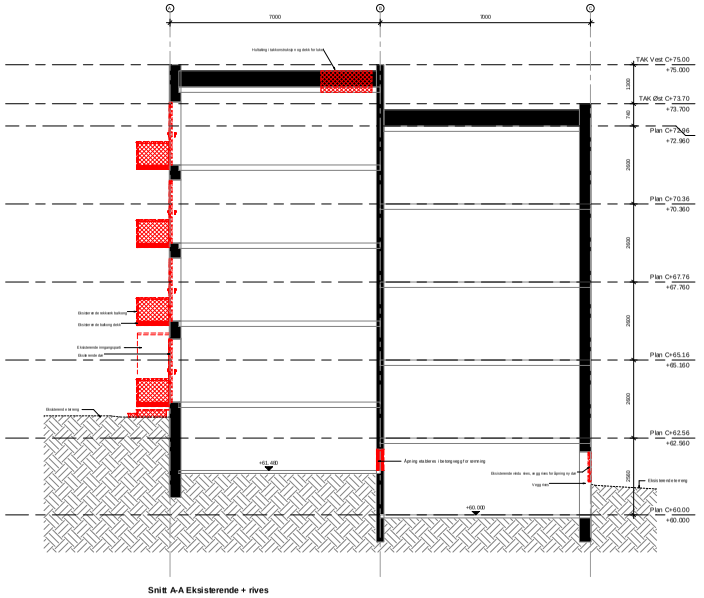
Innhold
FASADE
FASADE ØST OG VEST RIVNING
HYBELHUS
LOVISENBERGGATE15 G-J

Målestokk 1:100 Format A1 Dato 16.04.2020

FAG BYGN.DEL TYPE ETG. LØPENR. REVISJON
A-200-48-00-001 T01

Leveranseobjekt nr

FAG BYGN.DEL TYPE ETG. LØPENR. REVISJON
A-200-48-00-001 T01



Snitt A-A Eksisterende + rives

Snitt tegningsforklaring

Rives

Notat
Alle mål er i mm
Avvik må tas på byggeplass

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Ratio

Prosjekt
Rikke Nissen - hjemmet
GNR 220 / BNR 72

Fase Rammesøknad Tegnet KEFU Kontrollert MAD/IS

Prosjektnr./ansv. 3.27.564

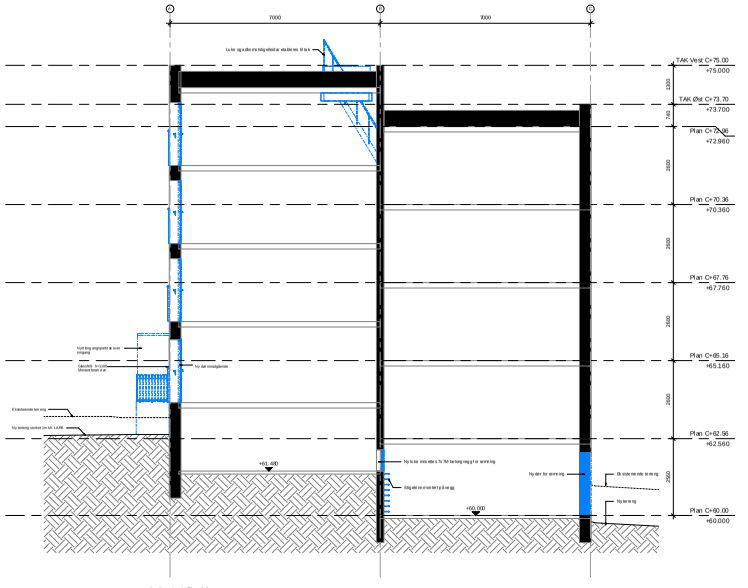
Innhold
PRINSIPPSNITT
SNITT A-A EKSISTERENDE + RIVES
HYBELHUS LOVISENBERGGATE 15
G-J

Målestokk 1:50 Format A1 Dato 16.04.2020

FAG BYGN.DEL TYPE ETG. LØPENR. REVISJON
A-200-40-00-001 T01

Leveranseobjekt nr

FAG BYGN.DEL TYPE ETG. LØPENR. REVISJON
A-200-40-00-001 T01



Snitt A-A Endring

Snitt tegningsforklaring

Riving

Nybygg

Notat:
Alle mål er i mm
Kontroller mål på byggeplass

Rev.	Dato	Endringer	Tegn	Sjekk	Godkj.
1	22.05.25	Endringer planmøte 1	KAT	MAS	TMH

Fase: Rammesøknad

PROSJ.	BYGN.DEL	TYPE	ETG.	LØPENR.	REVIDERT
A-200-40-00-002					T01

Leveranseansvarlig:

Tiltakshaver: Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjekterende:
- ARK RATIO arkitekter A.S - Dam mannsvei 106 C1, 0277 Oslo
- RIB Sweco Norge AS - Vestbygata 24, 0187 Oslo
- RIB Sweco Norge AS - Vestbygata 24, 0187 Oslo
- RIV Sweco Norge AS - Vestbygata 24, 0187 Oslo
- LARK - BUNDA AS - Arbiensgata 9, 0253 Oslo
- RIBr Eureka Teknisk Brann AS - Hans Nielsen Hauges gate 23, 0568 Oslo

Ratio

Prosjekt:
Rikke Nissen - hjemmet
Gnr: 220 / Bnr: 70

Navn: Hjelmtveitveien 22 | Type: RIEFU | Kommune: OSLO

Prosjektnr. intern: 3 27 564

Innhold:
PRINSIPPSNITT
SNITT B-B ENDRING
HYBELHUS
LOVISENBERGGATA 15 G-J

Målestokk: 1:50 | Format: A1 | Dato: 13.04.2025

PROSJ.	BYGN.DEL	TYPE	ETG.	LØPENR.	REVIDERT
A-200-40-00-002					T01

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

13.06.2025 17:39:23 AR685930927

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Lovisenberggata 15 D, E, F, 0456 Oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
220	70	0	0
Eier:	STIFTELSEN DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Sykehjem med utomhusanlegg

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Nytt sykehjem på området for Lovisenberg sykehus. Fasadeendring på tilliggende hybelbygg. Reguleringsplan for området er under utarbeiding, se sak 201711927 hos Oslo kommune. Prosjektet følger føringer lagt i planen.

13.06.2025 17:39:23 AR685930927

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2015, Oslo mot 2030

13.06.2025 17:39:23 AR68593092?

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: AFSETH SIRI ULLSFOSS

E-post: siri.ullsfoss.afseth@ratioark.no

Telefon: 99728114

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: AFSETH SIRI ULLSFOSS

E-post: siri.ullsfoss.afseth@ratioark.no

Postadresse: Niels Henrik Abels vei 45, 0851 OSLO

Nabovarselet er signert av

SIRI ULLSFOSS AFSETH på vegne av AFSETH SIRI ULLSFOSS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.06.2025 17:39:23 AR68593092?

Filvedlegg:

- SITUASJONSPLAN 1-500.pdf
- Rikke Nissen-hjemmet illustrasjon.pdf
- Lovisenberggata 15 G-J FASADE ØST OG VEST ENDRET.pdf
- Rikke Nissen-hjemmet FASADE SØR.pdf
- Rikke Nissen-hjemmet FASADE VEST.pdf
- Rikke Nissen-hjemmet FASADE NORD.pdf
- Rikke Nissen-hjemmet FASADE ØST.pdf
- L1 Landskapsplan Lovisenberg.pdf
- Lovisenberggata 15 G-J SNITT B-B ENDRING.pdf
- Rikke Nissen-hjemmet SNITT A OG B.pdf
- Lovisenberggata 15 G-J SNITT A-A EKSISTERENDE + RIVES.pdf
- Lovisenberggata 15 G-J FASADE ØST OG VEST RIVNING.pdf



Teglsokkel

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr	Godkj
01	18.02.20	FASADEREVISJON	MF	MAS	MF

Fase

FAS	BYGN.DEL	TYP/E	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-83-00-004					T01

Leketegninger

Tiltakshaver

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjektansvarlig

ARK RATIO arkitekter AS - Chemin ensenion 136 CL 02 77 Oslo
RIB Sweco Norge A.S - Vestbygata 1 4, 0187 Oslo
RIG Sweco Norge A.S - Vestbygata 1 4, 0187 Oslo
RIV Sweco Norge A.S - Vestbygata 1 4, 0187 Oslo
LARK - RAMBØLL - Kr kagata 0 0 0 Oslo
RIBr Sweco Norge AS - Vestbygata 1 4, 0 1 87 Oslo

Ratio SWECO

Prosjekt

Rikke Nissen - hjemmet

Fase Rammesøknad Tegnet D.AKE Kontrollert MAS/JS

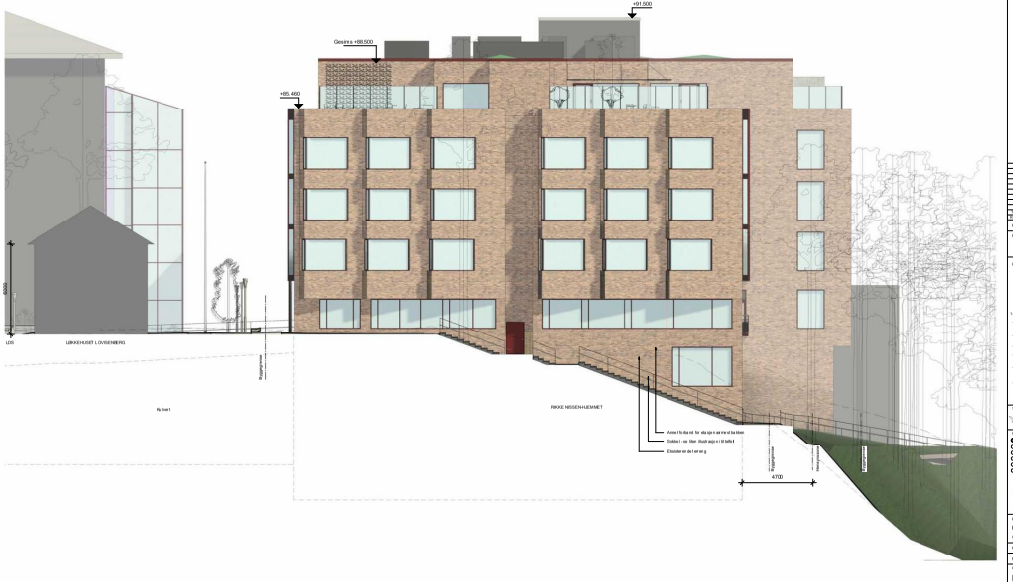
Prosjektnr. Lovisenberg 3 27 760 4

Innhold

FASADE
FASADE NORD
RIKKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

Målestokk 1:100, 1:50 (1:200 A3) Format A1 Dato 0 6 0 2 2 0 20

FAS	BYGN.DEL	TYP/E	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-83-00-004					T01



Teglsokkel

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr	Godkj
01	18.02.20	FASADEREVISJON	MF	MAS	MF

Fase

FAS	BYGN.DEL	TYP/E	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-83-00-002					T01

Leketegninger

Tiltakshaver

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjektansvarlig

ARK RATIO arkitekter AS - Chemin ensenion 136 CL 02 77 Oslo
RIB Sweco Norge A.S - Vestbygata 1 4, 0187 Oslo
RIG Sweco Norge A.S - Vestbygata 1 4, 0187 Oslo
RIV Sweco Norge A.S - Vestbygata 1 4, 0187 Oslo
LARK - RAMBØLL - Kr kagata 0 0 0 Oslo
RIBr Sweco Norge AS - Vestbygata 1 4, 0 1 87 Oslo

Ratio SWECO

Prosjekt

Rikke Nissen - hjemmet

Fase Rammesøknad Tegnet D.AKE Kontrollert MAS/JS

Prosjektnr. Lovisenberg 3 27 760 4

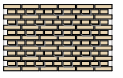
Innhold

PLAN
FASADE SØR
RIKKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

Målestokk 1:100, 1:50 (1:200 A3) Format A1 Dato 0 6 0 2 2 0 20

FAS	BYGN.DEL	TYP/E	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-83-00-002					T01





Teglrelief



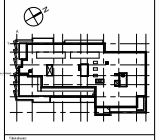
Teglsokkel

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Sjekk	Godkj
A	18.06.20	FASADEGRENSE	MF	MAS	MF

Fase:

PROSJ	BYGN.DEL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-83-00-001					T01

Leveranseomfang:



Tiltakshaver:

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjekterende:

- ARK RATIO arkitekter AS - Osanns arsenale 108, CL 02 77 Oslo
- RIB Sweco Norge A/S - Vestbygata 14, 0187 Oslo
- RIE Sweco Norge A/S - Vestbygata 14, 0187 Oslo
- RIV Sweco Norge A/S - Vestbygata 14, 0187 Oslo
- LARK - ROMERIKE - Kirkegata 6 1153 Oslo
- RIBr Sweco Norge AS - Vestbygata 14, 0187 Oslo

Ratio SWECO

Prosjekt:

Rikke Nissen - hjemmet

G.NR.32 B.NR. 79,71,72

Fase: Rammesøknad	Tegnet D.AKE	Kontrollert MAS/JS

Prosjekts unmer: 3.27.760.4

Innhold:

FASADE
FASADE VEST
RIKKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

Målestokk: 1:100, 1:50, 1:200 A3	Format: A1	Dato: 0.0.0.2.2.020

PROSJ	BYGN.DEL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-83-00-001					T01





Teglsokkel

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Sjekk	Godkj
A	18.06.20	FASADEGRENSE	MF	MAS	MF

Fase:

PROSJ	BYGN.DEL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-83-00-003					T01

Leveranseomfang:



Tiltakshaver:

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjekterende:

- ARK RATIO arkitekter AS - Osanns arsenale 108, CL 02 77 Oslo
- RIB Sweco Norge A/S - Vestbygata 14, 0187 Oslo
- RIE Sweco Norge A/S - Vestbygata 14, 0187 Oslo
- RIV Sweco Norge A/S - Vestbygata 14, 0187 Oslo
- LARK - ROMERIKE - Kirkegata 6 1153 Oslo
- RIBr Sweco Norge AS - Vestbygata 14, 0187 Oslo

Ratio SWECO

Prosjekt:

Rikke Nissen - hjemmet

G.NR.32 B.NR. 79,71,72

Fase: Rammesøknad	Tegnet D.AKE	Kontrollert MAS/JS

Prosjekts unmer: 3.27.760.4

Innhold:

FASADE
FASADE ØST
RIKKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

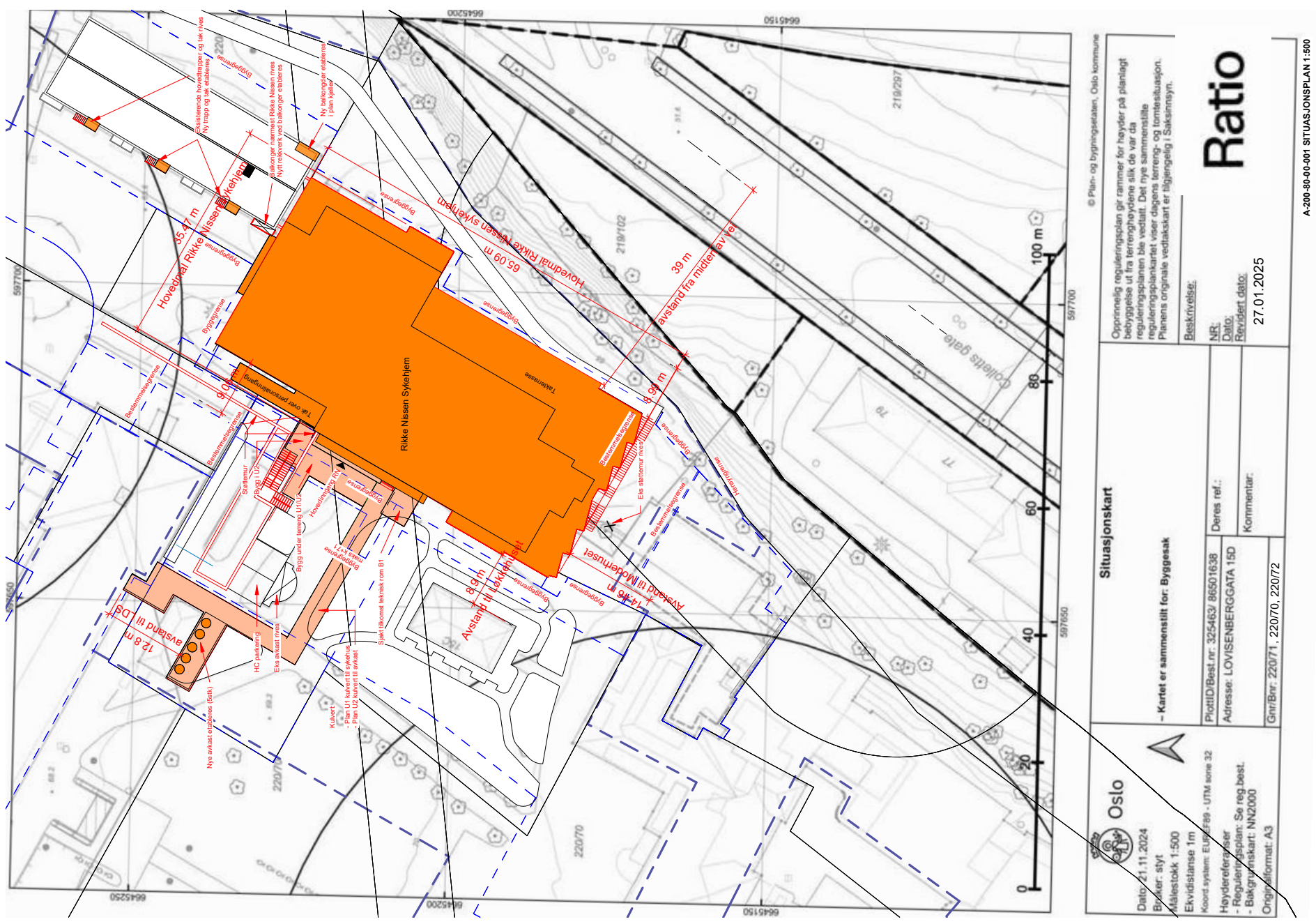
Målestokk: 1:100, 1:50, 1:200 A3	Format: A1	Dato: 0.0.0.2.2.020

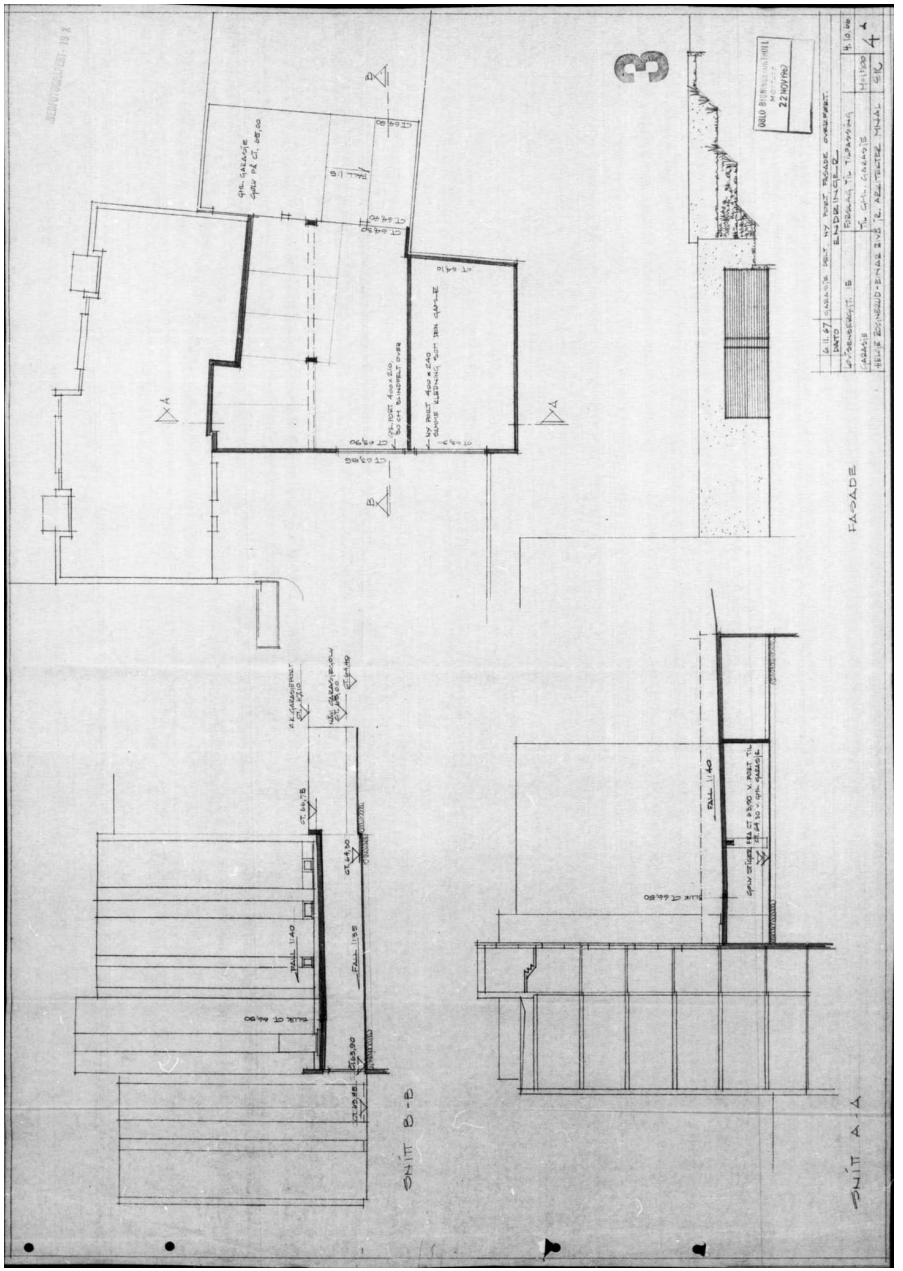
PROSJ	BYGN.DEL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-83-00-003					T01

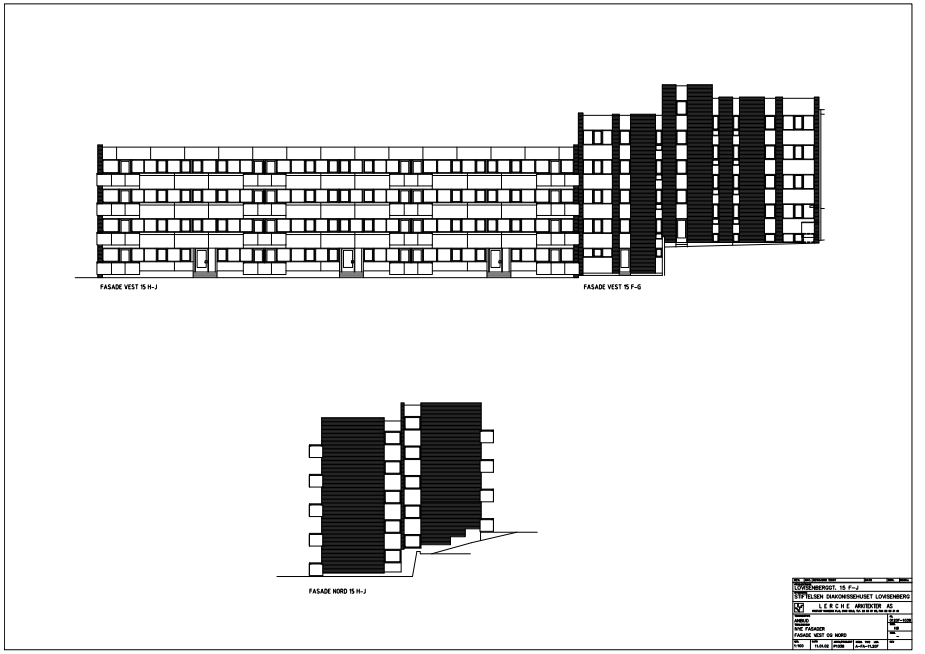


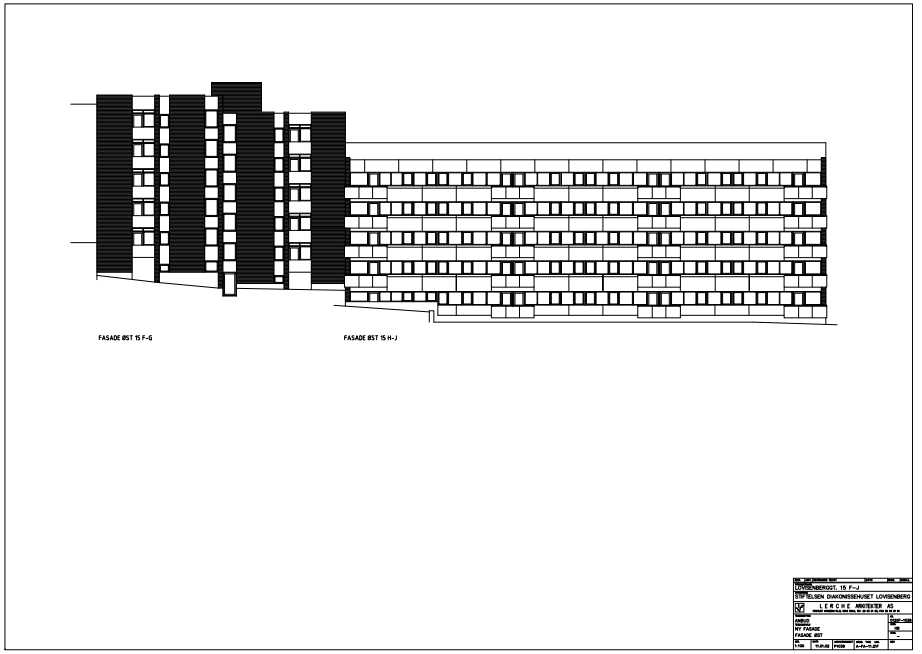
Rikke Nissen-hjemmet illustrasjon / 13.06.25 Ratio

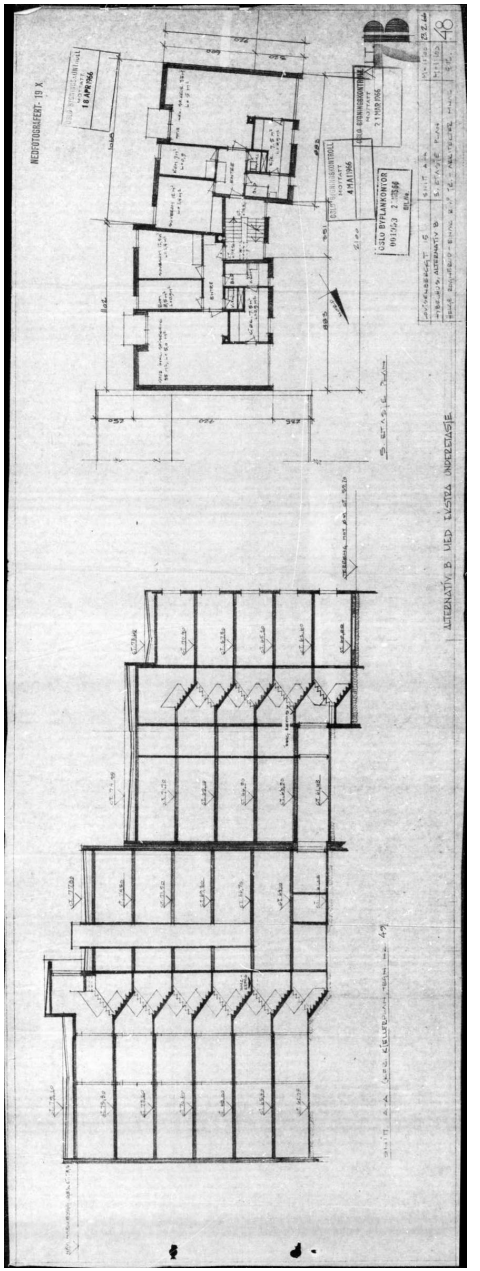



Rikke Nissen Sykehjem
Hovedmål Rikke Nissen sykehjem
65,09 m
Hovedmål Rikke Nissen sykehjem
35,47 m
39 m
avstand fra midten av vei
8,99 m
9,06 m
Takterrasse
Tak over personalinngang
Byggegrense
Bestemmelsesgrense
Eks støttemur rives
Hovedinngang RN
Bygg under terreng U1/U2
HC parkering
Eks avkast rives
Nye avkast etableres (5stk)
Sjakt tilkomst teknisk rom B1
8,9 m
Avstand til Løkkehuset
14,46 m
Avstand til Moderhuset
12,8 m
avstand til LDS
Colletts gate
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
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.
Beskrivelse:
NR:
Dato:
Revidert dato:
27.01.2025
Ratio
A-200-80-00-001 SITUASJONSPLAN 1:500
Situasjonskart
- Kartet er sammenstilt for: Byggesak
PlottID/Best.nr: 325463/ 86501638
Adresse: LOVISENBERGGATA 15D
Gnr/Bnr: 220/71, 220/70, 220/72
Deres ref.:
Kommentar:
Oslo
Dato: 21.11.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3


FASADE
SNITT B-B
SNITT A-A


FASADE VEST 15 H-J
FASADE VEST 15 F-G
FASADE NORD 15 H-J
LØVSEMBERGOT. 15 F-J
STIFTELSEN DIAKONISSEHUSET LØVSEMBERG
L E R C H E A R K I T E K T E R A S
VVS FASADER
FASADE, VEST OG NORD


FASADE ØST 15 F-G
FASADE ØST 15 H-J
LOVISENBERGGT. 15 F-J
ELSEN DIAKONISSEHJEMMET LOVISENBERG
LERCHE MINISTER AS
FASADE ØST


ALTERNATIV B MED EKSTRA UNDERETASJE

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

06.01.2025 16:29:42 AR656128754

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Lovisenberggata 15 D, E, F, 0456 Oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
220	70	0	0
Eier:	STIFTELSEN DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Riving av hele bygg
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Byggene skal rives for å gi plass til sykehjem og kontorbygg tilknyttet Lovisenberg sykehus.

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om riving av verkstedbygg, garasje og hybelbygg Lovisenberggata 15 F-G.

06.01.2025 16:29:42 AR656128754

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2015, Oslo mot 2030

06.01.2025 16:29:42 AR656128754

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Siri Ullsfoss Afseth
E-post:	siri.ullsfoss.afseth@ratioark.no
Telefon:	99728114

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	RATIO ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer:	962959407
E-post:	post@ratioark.no
Postadresse:	Drammensveien 130, 0277 Oslo

Nabovarselet er signert av

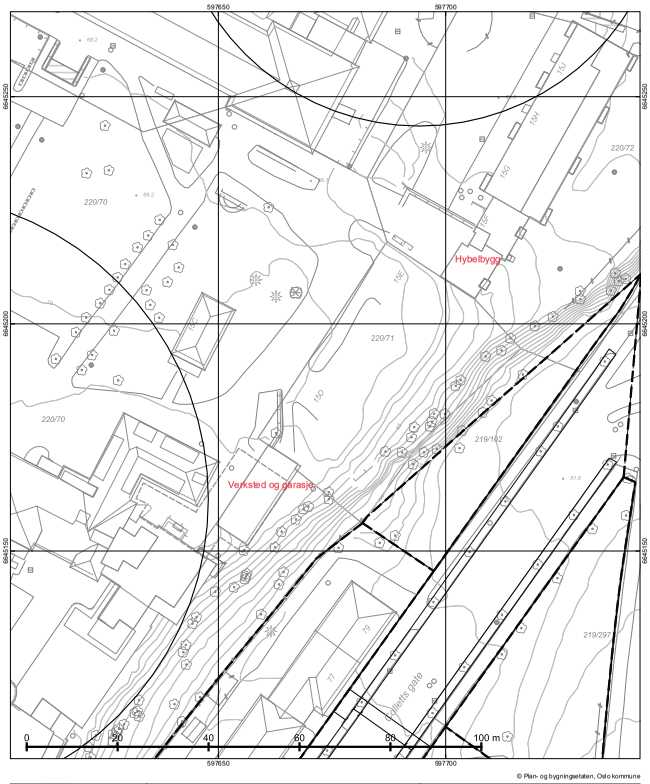
SIRI ULLSFOSS AFSETH på vegne av RATIO ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

06.01.2025 16:29:42 AR656128754

Filvedlegg:

Situasjonskart_A3.pdf
Hybelhus snitt A plan 5.pdf
Hybelhus Fasade øst.pdf
Hybelhus Fasade vest nord.pdf
Garasje.pdf



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

- Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 325463/ 86501638
Adresse: LOVISENBERGGATA 15D
Gnr/Bnr: 220/71

Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Påtegning
22.11.24 SUA
Ratio Arkitekter

Rød markering viser bygg som søkes revet

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0415/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Colletts gate 77 0456 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 17, snr 93 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no