

Griffenfeldts gate 19B



Velkommen til

Griffenfeldts gate 19B



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

TOPPEN AV ILADALEN

Utrolig fin og lys 2/3-roms med sydvestvendt balkong, originale tregulv og god takhøyde. V.v og fyring inkl. IN-ordning

Prisantydning	5 130 000,-
Fellesgjeld	334 000,-
Omkostninger	18 737,-
Totalpris	5 482 737,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 912,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	1

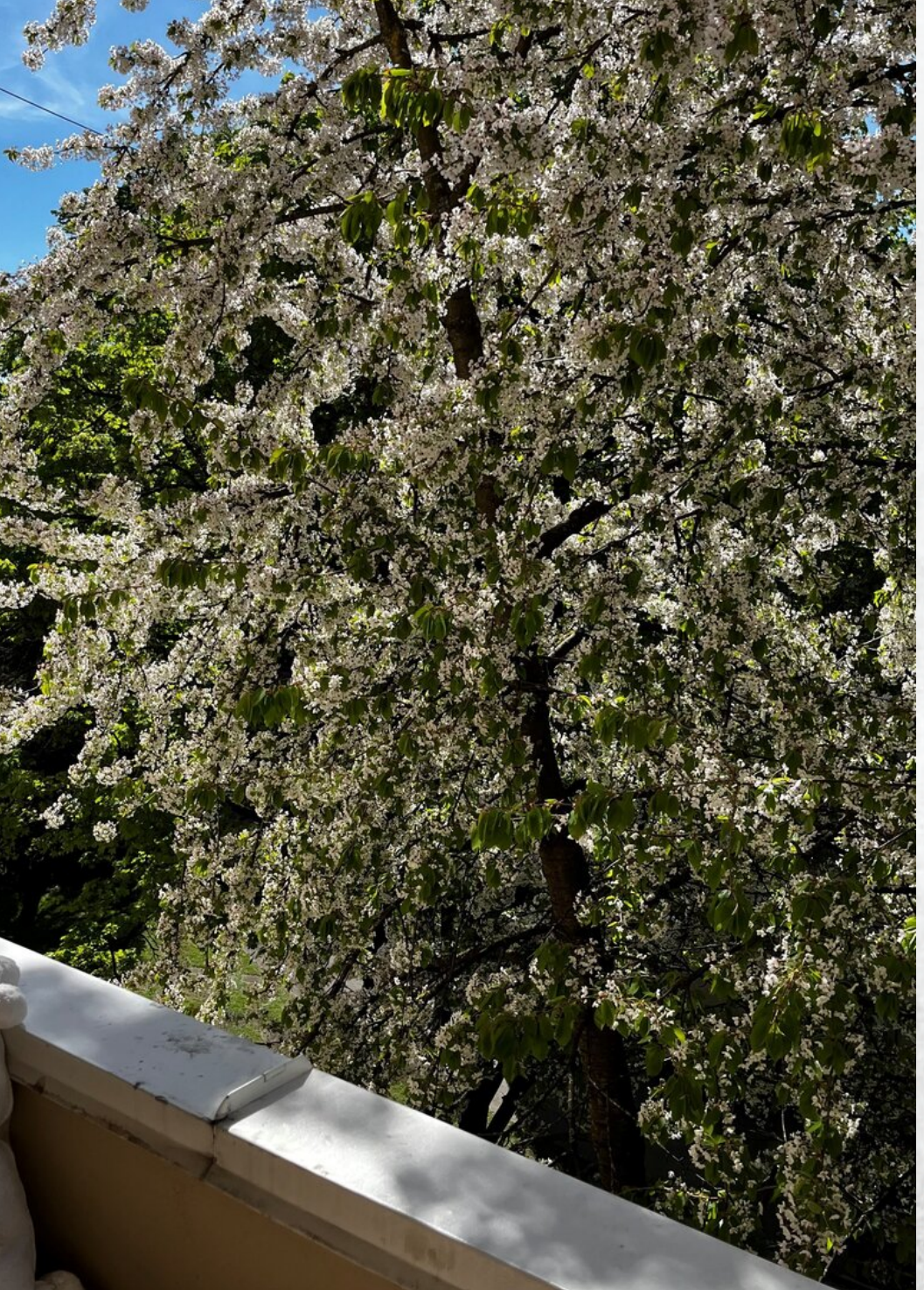
Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1939

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- GRIFFENFELDTS GATE 19B
- Presentert av Vilde Nadden

- Utrolig fin og sjarmerende 2/3-roms med "grønn" utsikt på begge sider om sommeren. Leiligheten fremstår som lys og luftig, med hyggelig utsikt og solrik, sydvestvendt balkong. Leiligheten består av gang, stort soverom, separat kjøkken, lys stue og bad. Mange gjør den om til en 3-roms, se alternativ tegning.

- Beliggenheten passer utmerket for deg som ønsker å bo stille og sentralt, samtidig som du har "alt" av servicetilbud i gangavstand. Her har du den perfekte kombinasjonen av det pulserende livet, og tur- og rekreasjonsområder like utenfor døren.

- Originalt tregulv
- Pent bad, oppgradert i 2023
- Varmtvann og fyring inkl.
- Lån med IN-ordning - Betaler man ned blir nye f. kost 3709,-
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett

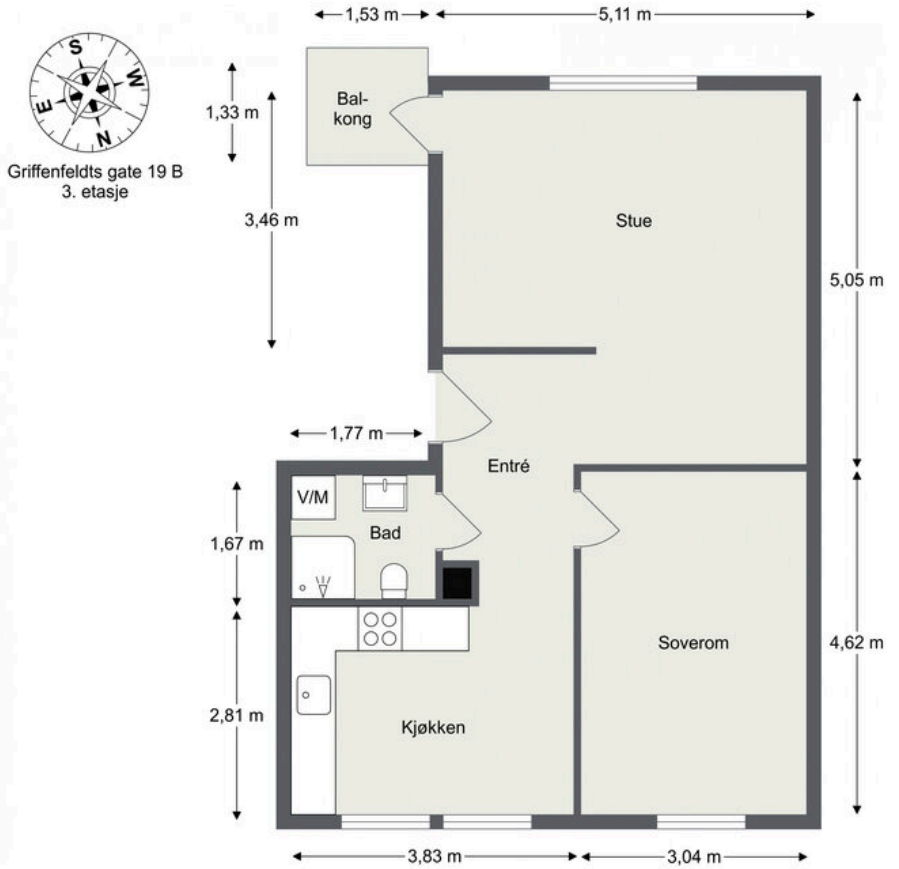
Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, kjøkken, bad, entré og soverom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod på ca. 4,4 kvm. Loftbod på ca. 4 kvm måleverdig areal (11,3 kvm gulvareal. Store deler av loftboden har for lav takhøyde til å være målbart som BRA-e.)
Total BRA: 8 kvm.



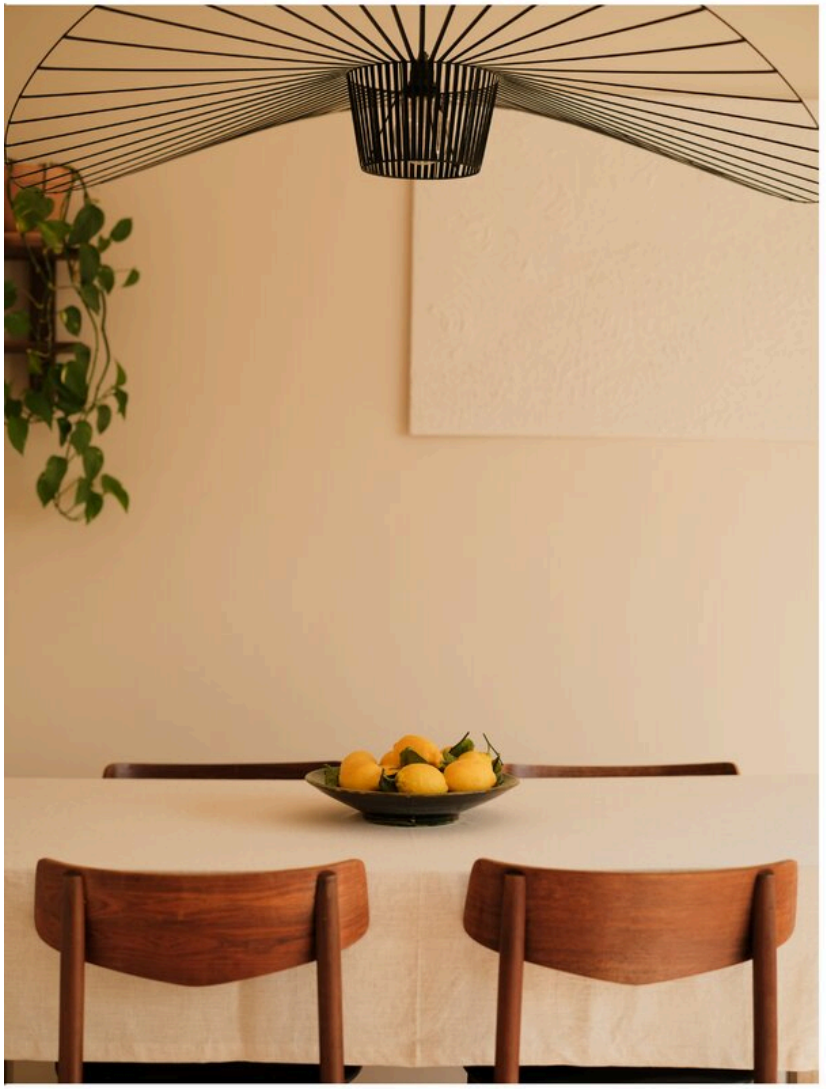
Forklaring av bilde/rommet





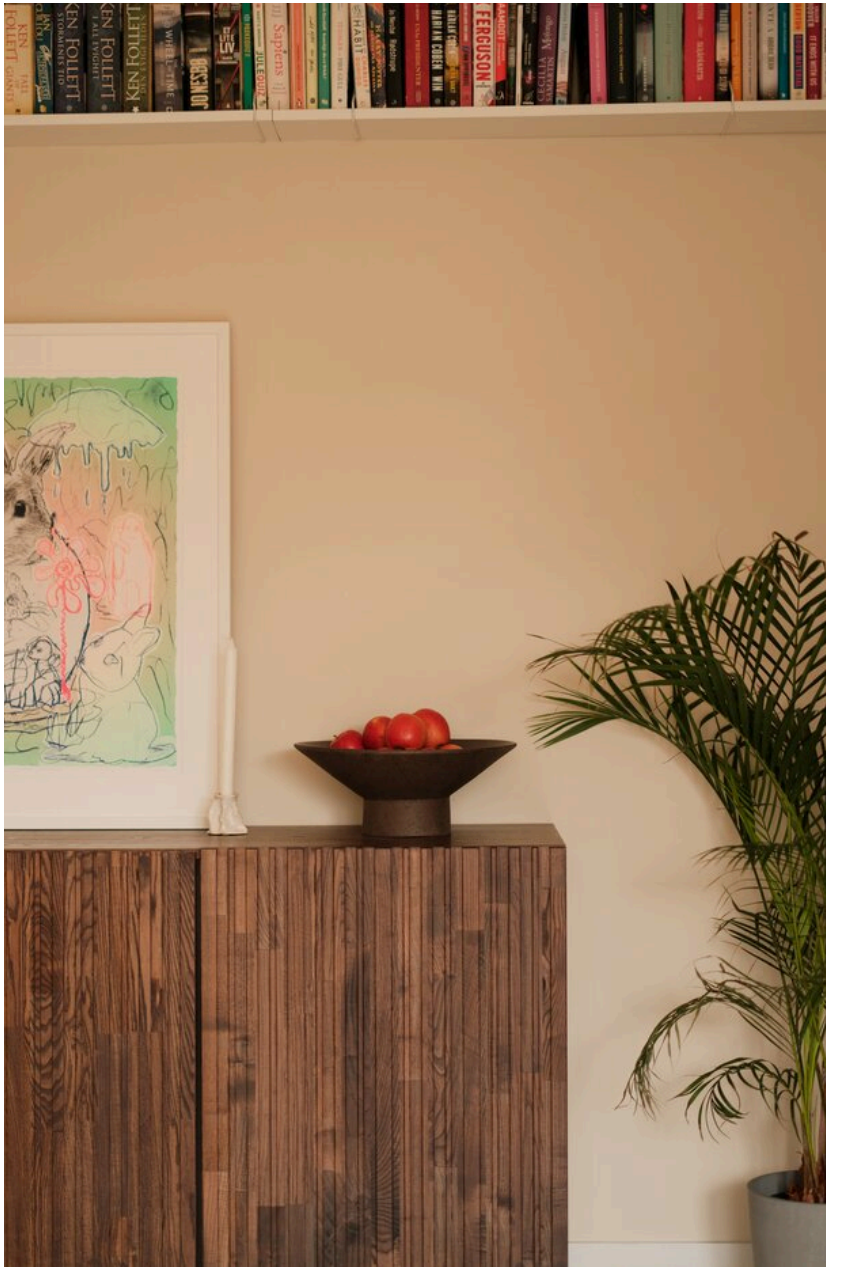











KEN FOLLETT
FERGUSON













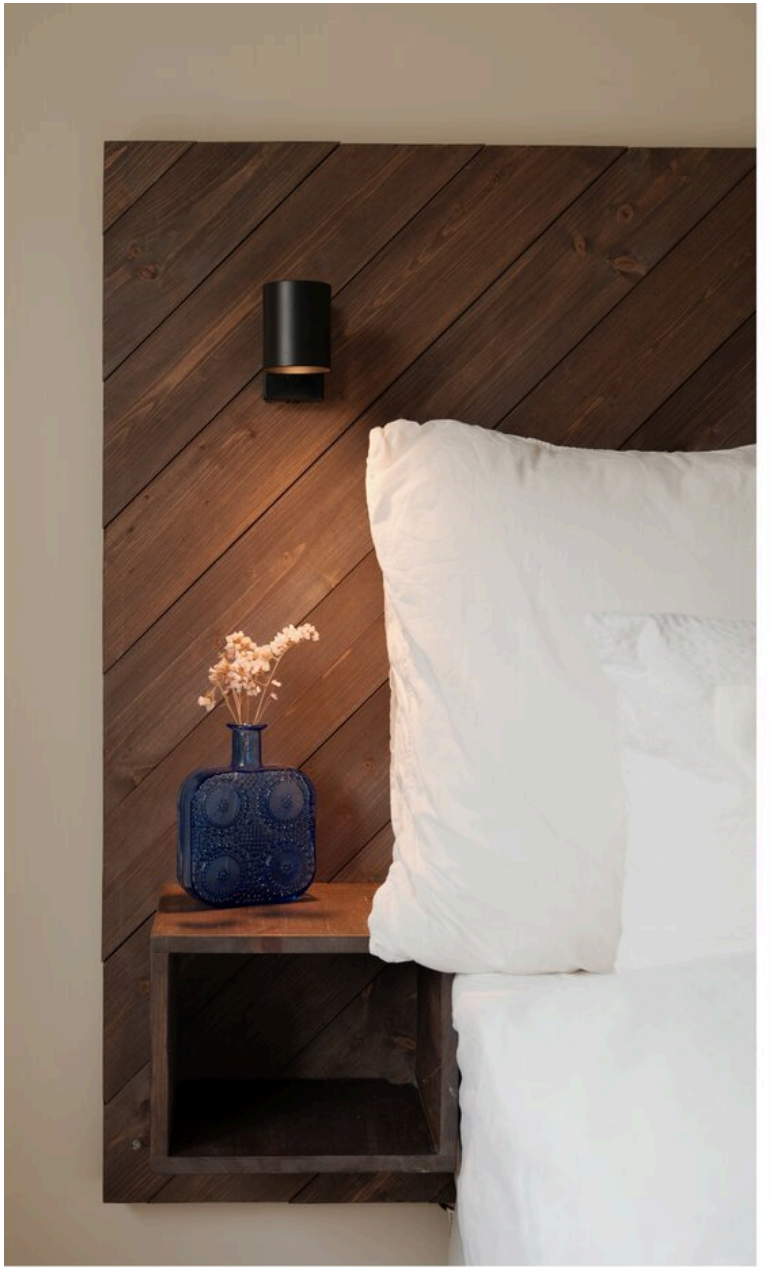





gorenje



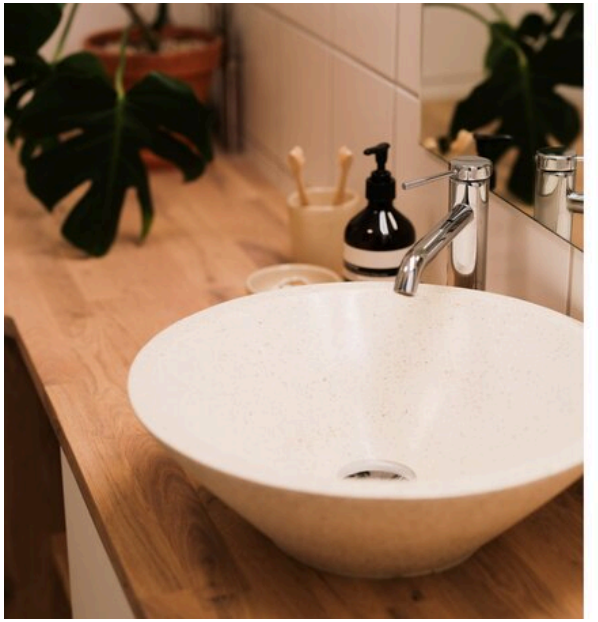


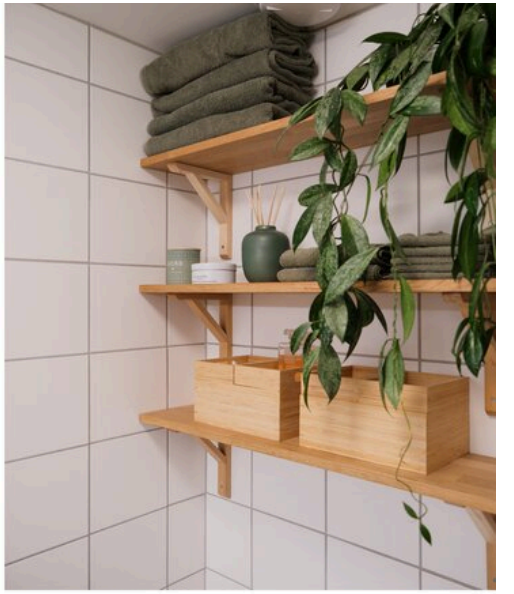












Informasjon

Griffenfeldts gate 19B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0090/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Sigrid Freihow Sande
Eirik Feldberg Bakken

Kjøpesum og omkostninger
5 130 000,- (Prisantydning)
334 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 464 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskiftegebyr og transportgebyr til forretningsfører)
394,- (Panteattest)
8 300,- (Pantenoteringsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
18 737,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
28 037,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 482 737,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 492 037,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, kjøkken, bad, entré og soverom.
Total BRA: 58 kvm.

TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod på ca. 4,4 kvm. Loftbod på ca. 4 kvm måleverdig areal (11,3 kvm gulvareal. Store deler av loftboden har for lav takhøyde til å være målbart som BRA-e.)
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 10.00-18.00 midt på sommeren. Avvik kan forekomme, avhengig av hvor mye blader etc. som er på trærne foran balkongen. Utrolig hyggelig utsikt fra vår til høst når det er fullt av blader. Da blir det heller ingen innsyn i leiligheten.

Innhold

Leiligheten består av en romslig gang, soverom, separat kjøkken, stue og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod merket med 56 på 4,4 kvm og en loftsbod, merket med 56, på ca. 11,3 kvm gulvareal.

Enkel adkomst til hyggelige uteområder med diverse møbler om sommeren.

Standard

GANG
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang. Herfra kommer man inn i en innbydende entré med originalt tregulv (nyslipt 2024), god plass til å henge fra seg yttertøy og skooppbevaring. I tillegg har man to romslige boder i fellesareal. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappeoppgang. Inngangsdør med EI30/43db brann- og lydklassifisering.

STUE
De store vindusflatene fyller rommet med dagslys og gir stuen et lyst og luftig preg. Rommet har gulv bestående av originalt gulv som gir rommet særpreg. Stuen har plass for både sofaseksjon med tilhørende møblement og et lite spisebord. Generøs takhøyde på ca. 2,68 m. Fra stuen er det adkomst til sydvestvendt balkong som ligger orientert ut mot grøntområde med gode solforhold.

KJØKKEN
Hyggelig kjøkken med plass til spisebord. Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og har en hyggelig utsikt når det blir grønt ute. Tidløs kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplater av kompositt, malt backsplash og slette fronter. Stort vegghengt skap som gir ekstra gode oppbevaringsmuligheter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin som medfølger. Ventilator med kullfilter. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

GJØRE OM TIL EN 3-ROMS?
Flere leiligheter i aksjelaget bygger om slik at man får to soverom. Se alternative plantegninger eller konferer med megler for mer informasjon. Boligen selges slik den fremstår på visning. Eventuelle endringer kjøper ønsker må selv undersøkes med fagkyndig og aksjelag. De alternative plantegningene er kun ment som inspirasjon, hentet fra andre leiligheter i aksjelaget.

SOVEROM
Romslig og behagelig soverom med plass til stor seng og annet soveromsinteriør. Stilig, spesialbygget sengegavl med nattbord og lys, som medfølger. God plass til oppbevaring i stort garderobeskap. I tillegg har man plass til kommode eller skrivebord. Store vindusflater mot store trær som blir helt grønne om sommeren. Brannbalkong utenfor vinduet, men ikke dør ut til den.

BAD
Tidløst bad fra 2005 med flislagte vegger og slett himling. Baderomsgulv med microsement(2023) over flisene og varmekablene fra 2005. Innredningen består av dusj direkte på gulv, klosett, servant og speil. Stilig benkeløsning som er ny i 2023. Opplegg til vaskemaskin. Badet ble rehabilitert i 2005 i regi av aksjelaget. Fallforholdet er målt til 1:50 på ca. hele gulvflaten. Gulvmembranen er ført til topp terskel slik at kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og membran ved dørterskel er ivaretatt.

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/.

Modernisering og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR, I LEILIGHET:
2001/02: Utskiftning av sikringene i sikringsskapet.
2005: Våtromsrehabilitering, samt nye soil- og vannrør.
2006: Tilkoblet fjernvarme.
2017: Utskiftning av vinduer og balkongdør.
2017: Rehabilitering av balkonger.
2018: Kjøkkeninnredning.
2019: Rehabilitering av fasade.
2023: Microsement på baderomsgulvet, samt ny innredning (ekskl. dusjvegger og garnityr).
2024: Det originale tregulvet ble slipt ned og lakket.

Større vedlikehold og rehabilitering gjort i regi av aksjelag:
2024: Fjerning av nedgravd oljetank utenfor 19.
2024: Taket i tårnblokk ble byttet i 2024 etter tidligere lekkasje på loft.
2019: Fasaderehabilitering
2017: Lys i alle kjellerboder, opprydding av gammelt elektrisk anlegg i kjeller, skifte av samtlige vinduer. Påbegynt rehabilitering av brannbalkonger.
2016 - Platting bakside, sykkelparkering, utelys oppganger, nytt lys i kjeller.
2015 - Oppgradering varmeanlegg, branndører loft og kjeller, innbruddssikring på ytterdører, etablert HMS-rutiner, seriekoblede brannvarslere
2009 - Vedlikehold/tetting av tak og nedløpsrør.
2008 - Bestilling av nytt callinganlegg. Oppussing av oppgangene.
2006 - Overgang til fjernvarme.
2005 - Baderomsrehabilitering.

2002 - Strømtilførselen til hver leilighet fordoblet via ny tilførselskabel, nye stigeledninger, nye fordelinger med jordfeilbrytere.
2000 - Skiftet elektrisk opplegg på loftene.
2000 - Skiftet stoppekraner.

Styret har engasjert Huseierne til å utarbeide en ny vedlikeholdsplan for å gi styret et dokument å jobbe etter de neste årene.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Szwarckopf Floor Solutions, gjorde følgende arbeid på badet: - La mikrosement og nye fuger på gulvet - Monterte nytt toalett, inkl. tilkobling til vannforsyning og avløpsrør. Memo Elservice AS, gjorde følgende arbeid på badet: - Etablering av ny stikkontakt og tilhørende ledning. - Innstallering av ny taklampe og ny speillampe. - Utskifting av to knekte veggfliser. Følgende arbeid ble gjort av ufaglært/egeninnsats: - Montering av plassbygd benk, servant, vask og hyller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Membran, tettsjikt og sluk ble ikke berørt av arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Vi har ikke dokumentasjon av oppbygning, men felles baderomsrehabilitering og rørutskifting ble utført av faglært firma (Brødrene Bastiansen AS) engasjert av Iladalen VII AS i 2005.

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008 - Reparasjon av tak over 12 C og 19 D i regi av Iladalen VII AS 2009 - Vedlikehold og tetting av tak og nye nedløpsrør i regi av Iladalen VII AS 2017 - Utskifting av vinduer i regi av Iladalen VII AS,
Viking Entreprenør AS 2019 - Fasaderehabilitering i regi av Iladalen VII AS

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018 - Diverse elektroarbeider i leilighet nye stikkontakter og diverse oppgradering av anlegg lokalt i leilighet utført av Memo Elservice AS 2022 - Nye stikkontakter i stue, utført av Memo Elservice AS 2024 - Ny stikkontakt, taklampe og speillampe på bad. Nye stikkontakter i stue. Arbeidene ble utført av Memo Elservice AS

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: 2024 - Oljetank fjernet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja
Beskriv: Krakkeleringer i flis på bad. Det har tidligere vært en liten utetthet (to tilfeller av litt drypping på baderomsgulv) ifm. overgang fra avløpsrør fra toalett. Rør, toalett og overgang er skiftet av faglært firma. Ikke opplevd noen problemer siden det.

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

Beskriv: I 2023 ble sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget erstattet for å redusere støy i enkelte leiligheter, i tillegg ble det gjennomført utskifting av defekte radiatorer i noen leiligheter. Vi har ikke opplevd støy ifm. radiatorer eller fjernvarmeanlegg.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Det har blitt gjennomført reparasjon på oppvaskmaskin.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Svar: Ja. Beskriv: Det er snakk om å fylle inn eller mure opp mellom fundamenter under Griffenfeldts gate 19, slik at to hull ved blomsterbedene bak bygget kan fylles igjen. Styret er på saken. Enkelte leiligheter har problemer med vinduene og det er en uenighet om reklamasjon på arbeidet som ble gjort i 2017. Vi har ikke opplevd våre vinduer som problematiske.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ble fjernet i 2024.

Se hele egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Boligen selges med boligselgerforsikring

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 4 etasjer + underetasje og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er pusset og malt.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2017.
- Inngangsdør med EI30/43db brann- og lydklassifisering.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 2017.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Gulvet er originalt og ble sist slipt ned i 2024. Sprekker mellom bordene og generell elde må dermed forventes. Badet ble rehabilitert i 2005 i regi av

aksjelaget og har bemerkninger vedrørende krakeleringer i flis og sprekker i sementfuger. Microsement ble lagt på gulvet i 2023. Bemerkninger vedrørende fordelerstammene over himlingen. Kjøkkeninnredning fra 2018 med generelt normal slitasje. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

DIVERSE
Takhøyde, målt i stuen: 2,68 m.
Port-telefon.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert over himlingen på badet.

VVS
- Vanntilførsel via rør-i-rør og synlige forkrommede kobberrør fra 2005. Fordelerstammene med tilhørende stoppekraner er montert over himlingen på badet. Lekkasjevann fra anlegget vil ikke ledes direkte ut på baderomsgulvet og kan trekke inn i tilstøtende konstruksjoner da fordelerstammene ikke er montert i et tett skap.
- Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
- Kursene er ikke merket.
- Avløpene ble rehabilitert i 2005 i forbindelse med en rehabilitering av alle våtrommene i blokken. Disse rørene er skjult i rørgater og ble derfor ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs(i følge kursbetegnelsen). Kursbetegnelsen bør renskrives da størrelsen(ampere) på enkelte av kursene ikke samsvarer med kursbetegnelsen. Det ble fremvist samsvarserklæringer fra de senere årene og det henvises til disse for utfyllende informasjon om hva som ble utført.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres på naturlig oppdrift med avtrekksventiler på badet og kjøkkenet. Friskluftsventiler er montert under vinduene og i ytterveggen i stuen, men ventilene under vinduene er malt igjen og har ingen funksjon pr dags dato. Ventilene er også blendet igjen på utsiden. Det ble ikke påvist et trekk i ventilene ved papirtest.

Takstmannens vurdering ved TG2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Krakeleringer i flere av de nederste flisene i dusjen forekommer. Sprekker i sementfugene ble observert i dusjen og på rørkassen. Hvis det oppstår flere krakeleringer eller sprekker i fugene så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen eller et symptom på fuktskade bak flisene.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke
- Vinduer og ytterdører: Inngangsdøren subber mot terskelen og karmen trenger en justering for å unngå skade på dørbladet og karmen. Utvendig beslag er stedvis slakere enn anbefalte helningen på 15 grader. Risiko for at vann kan trekke mot karmen. Vinduene og ytterdørenes alder holder isolert sett til TG 1.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Lekkasjevann fra anlegget vil ikke ledes direkte ut på baderomsgulvet og kan trekke inn i tilstøtende konstruksjoner da fordelerstammene ikke er montert i et tett skap. Kursene er ikke merket.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2

iht NS3600. Friskluftsventilene under vinduene er blendet igjen og leiligheten har tilluft kun via en friskluftsventil i stuen. Det ble ikke påvist et trekk i avtrekkene på kjøkkenet og badet ved papirtest.

Andre kommentarer:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 14 mm internt.
- Kjøkken: 5 mm internt.
- Entré: 10 mm internt.
- Soverom: 14 mm internt.

Det forekommer små høydeforskjeller mellom rommene og hvor gulvbordene vender. Totale avvik i boligen ble målt til over 15 mm. TG 2 settes da totale avvik i boligen overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avviket kan gjøres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse ved ønske om et slett gulv. Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Smartlysbryter til lampe på kjøkken og stue kan følge med boligen.
- Spesiallaget sengegavl med nattbord og lys.
- Vaskemaskin.
- Hvitevarer på kjøkken.
- Garderobeskap på soverom.
- Bokhylle i stue.
- Knagger og hyller i gang.
- Nøkler: 3 nøkler til felles utgangsdør, 3 sikkerhetsnøkler og 2 nøkler til leilighetsdør. Kjøper kan trykke opp flere selv dersom de ønsker det.

Dette medfølger ikke:
- Taklampe over spisebord og kjøkkenbord.
- Taklampe på soverom.
- Paller på balkong kan kjøpes/overtas av kjøper hvis ønskelig.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved radiatorer(fjernvarme).
Varmekabler på badet.

Røykvarsler er montert og brannslukningsapparat er utplassert.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon vedr. strømforbruk: I 2024: 3107 kWt.
Nettleie: 2782 kr, strøm: 2186 kr.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 912,- pr. mnd.
Inkluderer: Dersom hele fellesgjelden nedbetales vil felleskostnadene nedjusteres til 3 709,- per måned. Konferer med megler for mer informasjon.

Felleskostnader inkluderer blant annet internett, fyring og varmtvann, festeavgift, renter og avdrag for nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, bygningsforsikring, drift og vedlikehold mm.

Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til aksjelagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga. renteøkninger.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 461 323,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 845 291,- pr. 2023
Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligkalkulator. Avvik kan forekomme. Det er ikke så lett å innhente formuesverdi på aksjeleiligheter igjennom Altinn.

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.

Formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligkalkulator. Avvik kan forekomme. Det er ikke så lett å innhente formuesverdi på aksjeleiligheter igjennom Altinn.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia inngår i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- Aksjeselskapet består av 87 leiligheter knyttet til aksjer. Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971525827, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.
- Forretningsfører er Obos.
- Vaktmestertjenestene er levert av Rudolfsen Vaktmesterselskap.
- Styret leier containere til felles benyttelse hver vår og høst i forbindelse med dugnader.
- Fellesvaskeri, i tillegg til eget opplegg i leiligheten.
- Internett fra Telia inkludert i felleskostnadene.
- Følg med boligselskapets hjemmeside på https://vibbo.no/iladalen-vii for mer informasjon, råd og tips, nyheter m.m. som er nyttig for nye eiere, i tillegg kan alle eierne logge seg på egen profil for å se personlige opplysninger samt informasjon om leiligheten.

Utearealer og hagelag
Styret jobber med langsiktig oppgradering av utearealene, noe som har vært av høy prioritet i 10 år. Vi har sammenlagt veldig store utearealer og er derfor nødt til å legge oss på en nøktern linje med hensyn til vedlikehold. Det ble utført omfattende beskjæringsarbeid i både nr 12 og 19. Styret deler ut dyrkekasser til de som er interesserte. Se mer informasjon på Vibbo.

Planlagte påkostninger:
Styret opplyser at det per 11. mars 2025 ikke er planlagt noe som skal øke fellesutgiftene.
Boligselskapet har ila 2024 benyttet sparepenger for å ruste opp taket, fjerne nedgravde oljetanker, og utbedringer på fjernvarmeanlegget. Dette ble gjort uten at det medførte økninger i felleskostnader.

Ved søknad om bruksoverlating vil aksjonær bli belastet med et gebyr. Gebyret dekker administrasjonskostnader i forbindelse med søknaden.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 334 000,- pr. 01.03.2025

Iladalen VII AS har lån i OBOS Banken.

Lånenummer: OBOS02-98207784788
Type: Annuitet
Restsaldo: 27.857.571,-
Andel av saldo: 333.831 --> Kapitalkostnad: 2.202,-
Restløpetid: 22 år 2 md.
Term. per år: 12
Type rente: Flyt
Rente (14.03.25): 6,09%

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Fellesgjelden stammer hovedsakelig fra bytte av vinduer i 2017, samt. fasade- og takbytte i 2019.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (for 2023) viste er overskudd på kroner 499 937. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 554 154. Årsregnskapet for 2024 er ikke fremvist selger eller megler per 26.03.2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes 2 dugnader hvert år: en på våren og en på høsten. Dugnader varsles senest 2 uker i forveien.
Det er i sammenheng med dugnadene at det bestilles containere til felles benyttelse. Innsatsen som legges ned under dugnadene er av vesentlig verdi for fellesskapet, og bidrar til at vi sparer penger som ellers ville blitt brukt til å leie inn ressurser.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det

godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6651601

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 400 kvm (Festetomt)
Aksjelagets fellesområder er pent opparbeidet med blant annet beplantning, gressplen, og hyggelig sittegruppe med bålpanne som tas frem ved starten av våren fram til høst.

Informasjon fra bortfester:
Festeavgiften
Iladalen VII AS betaler en årlig festeavgift på kr 167 426,- til Oslo kommune. Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Man betaler felleskostnadene igjennom felleskostnadene.

Siste regulering var 15. november 1999. Festekontrakten ble inngått med virkning fra 15. november 1989. Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002 kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002.

Festetiden
Festekontrakten utløper den 14. november 2069. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. november 2069 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

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

Om overdragelse og forkjøpsrett
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfellet bebygget. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Adkomst

Adkomst til oppgangen fra Griffenfeldts gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært område på Sagene/Ila, rett ved flotte Iladalen park og kun en rusletur fra Akerselva. Iladalen og områdene rundt er preget av en blanding av boligområder, småhusbebyggelse og parker. Området

er kjent for sin historiske betydning og arkitektoniske særpreg, med boligområder som stammer fra tidlig på 1900-tallet.

Det er flere koselige restauranter og kaféer i nærområdet, samt flotte parker med lekeplasser, uteområder og sittegrupper. De nærmeste dagligvarebutikkene til boligen er Coop Extra Sagene, Rema 1000 og Torshov samt Joker Ila. Nedenfor Iladalen finnes man Alexander Kiellands plass med nærsenter, spisesteder som Lofthus/Tranen, treningssenter m.m. Her er det blant annet Coop Mega, vinmonopol, frisør, apotek, Nille m.m. Går man oppover kommer man til Sagene med et godt tilbud av butikker og spisesteder.

Omtrent rett ved bygården har man flotte grøntområder som Iladalen Park, Arkitekt Rivertz' plass og turstiene langs Akerselva. Sats Sagene ligger også bare en kort spasertur unna, i tillegg til andre nærliggende aktører som Myrens Sportssenter eller privatgymmen Summit i Vogts gate. Det er også god tilgang på offentlig kommunikasjon og gang- og sykkelstier, som kan ta deg over hele byen på kort tid.

Akerselva er like ved, og her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, ned til sentrum og til Maridalen/Nordmarka med sine mange turmuligheter, sommer som vinter. Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Akerselva Miljøpark, Myraløkka, Gråbeinsletta, Torshovparken, Bjølsenparken og Voldsløkka. Ved Bjølsenparken ligger idylliske Bjølsen Kolonihage. En kort rusletur unna ligger også flere parker, som St. Hanshaugen og Grünerløkka. Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke, og er et fantastisk utgangspunkt til alle deler av byen.

Iladalen har gode forbindelser med offentlig kommunikasjon og sykkelstier, som kan ta deg til alle retninger i Oslo by.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 20.09.2004. Videre foreligger det også ferdigattest for utskifting av vinduer med tilhørende dokumenter datert 15.11.2017. Det foreligger også en ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegget som er datert 25.06.2019. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden byggeår. Det foreligger et ekspedisjonsdokument fra 1938. Dokumentet er ikke attestert og anses derfor ikke som ferdigattest. Det mangler dermed dokumentasjon på lovligheten av oppføring av bygningen fra kommunen. Dette er dog ikke unormalt at mangler på byggesaker fra denne perioden. Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av leiligheten. Enkelte lettvegg har blitt fjernet, da i hovedsak mot kjøkkenet og stuen. Kjøper overtar leiligheten slik den fremstår på visning.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig i henhold til reguleringsplan S-4179 hentet i kart 05.03.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelse datert 26.10.2005.

Videre er eiendommen regulert til reguleringsplan S-4578 med tilhørende reguleringsplaner datert 10.05.2011 og hentet i kart 05.03.2025. Planen omhandler areal av forsiden av aksjesameiets tomt som er avsatt til kommunaltekniske anlegg. Eiendommen er også omfattet av kommunens sikringssone for vannforsyningsanlegg i reguleringsplan S-5058 datert 13.11.2019.
Eiendommen er verneverdig/SEFRAK-registrert. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting. Kontakt megler for mer informasjon.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Utdrag av plan- og byggesaker i nærområdet:
- Maridalsveien 104, saksnummer 202462639 - Byggesak:
Fasadeendringer. Tillatelse gitt.
- Maridalsveien 97, saksnummer 202461628 - Byggesak:
Underbygging av bolig og fasadeendringer. Søkt om tillatelse og nabosamtykke gitt.
- Maridalsveien 90, saksnummer 202453964 - Byggesak:
Rehabilitering av stikkledninger for vann og avløp. Tillatelse gitt.
- Vøyensvingen 20-22, Saksnummer 202311760 - Byggesak:
Oppussing med tilbygg av Vøyensvingen barnehage. Igangsettingstillatelse gitt.
- Marcus Thranes gate 2, saksnummer 202550816 - Byggesak:
Innsetting av to vinduer. Søkt om tillatelse.
Det må forventes noe støy i forbindelse med oppføring av omsøkte og fremtidige saker i området. Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/105:
13.10.1939 - Dokumentnr: 305625 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,140
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PRIORITETSBEST.

Diverse påtegning
Nye vilkår
Festetiden forlenges med 80 år fra 15 11 89
Årlig avgift kr. 132.879.-

13.10.1939 - Dokumentnr: 305625 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,140
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PRIORITETSBEST.

Diverse påtegning
Nye vilkår
Festetiden forlenges med 80 år fra 15 11 89
Årlig avgift kr. 132.879.-

13.10.1939 - Dokumentnr: 305627 - Erklæring/avtale
vedr. takrenneavløp m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.04.1940 - Dokumentnr: 301160 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.08.1946 - Dokumentnr: 301897 - Erklæring/avtale
vedr. atelier
Bestemmelse om benyttelse

03.05.1966 - Dokumentnr: 507744 - Erklæring/avtale
vedr. samlingsplass for Sivilforsvaret m.v.

13.10.1939 - Dokumentnr: 305624 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:183
GNR: 221 BNR: 133

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 28. mars 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Griffenfeldts gate 19B

Griffenfeldts gate 19B

Nabolaget Iladalen - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km

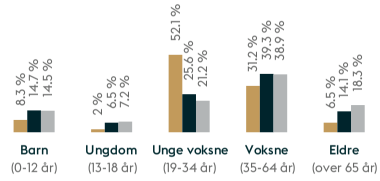
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min 1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	6 min 0.4 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Vøyenvollen balløkke	5 min
Sagene Squash Senter	5 min
SATS Sagene	6 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Griffenfeldts gate 19B
0460 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 27/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:219, Bnr: 105
Hjemmelshaver:	Iladalen Vii AS v/Sigrid Freihow Sande og Eirik Feldberg Bakken
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1939
Tomt:	2401 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sigrid Freihow Sande
Befaringsdato:	19.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygget med tilsvarende blokkbebyggelse. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer + underetasje og loft. Støpt såle, antatt fundamentert il fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Vinduer med 2-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Gulvet er originalt og ble sist slipt ned i 2024. Sprekker mellom bordene og generell elde må dermed forventes.
Badet ble rehabilitert i 2005 i regi av aksjelaget og har bemerkninger vedrørende krakeleringer i flis og sprekker i sementfuger.
Microsement ble lagt på gulvet i 2023. Bemerkninger vedrørende fordelerstammene over himlingen.
Kjøkkeninnredning fra 2018 med generelt normal slitasje.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,68 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved radiatorer(fjernvarme).
- Radiatorene har høy alder og må forventes å være tilnærmet originale. Nyere regulatorer er montert.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert over himlingen på badet.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra oppdragsgivere, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg:

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge oppdragsgiver:
2001/02: Utskiftning av sikringene i sikringsskapet.
2005: Våtromsrehabilitering, samt nye soil-og vannrør.
2006: Tilkoblet fjernvarme.
2017: Utskiftning av vinduer og balkongdør.
2017: Rehabilitering av balkonger.
2018: Kjøkkeninnredning.
2019: Rehabilitering av fasade.
2023: Microsement på baderomsgulvet, samt ny innredning(eks dusjvegger og garnityr).
2024: Gulvet ble slipt ned og lakket.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	4	0	0	0	0
3. Etasje	58	0	0	2	58	0
Loft	0	4	0	0	0	0
SUM BYGNING	58	8	0	2	58	0
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, entré og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med 56: 4,4 kvm.
Loftbod, merket med 56: 11,3 kvm gulvareal. Store deler av loftboden har for lav takhøyde til å være målbart som BRA-e.
Balkong: 2,0 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 14 mm internt.
- Kjøkken: 5 mm internt.
- Entré: 10 mm internt.
- Soverom: 14 mm internt.

Det forekommer små høydeforskjeller mellom rommene og hvor gulvbordene vender.
Totale avvik i boligen ble målt til over 15 mm.
TG 2 settes da totale avvik i boligen overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Utbedring av avviket kan gjøres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse ved ønske om et slett gulv.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Eirik Feldberg Bakken.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

27/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2005 med flislagte vegger og slett himling.
Krakeleringer i flere av de nederste flisene i dusjen forekommer. Sprekker i sementfugene ble observert i dusjen og på rørkassen.
Naturlig avtrekk uten påvist trekk ved papirtest. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.
Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Baderomsgulv med microsement(2023) over flisene og varmekablene fra 2005.

Det ble ikke påvist sprekkdannelser i overflatene på befaringsdatoen. Hakk i gulvet ved rørkassen forekommer.
Fallforholdet ble målt til 1:50 på ca hele gulvflaten.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant microsement ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm. Hjemmelshaver fremviste bilder som viser at membranen er ført over flis og med tilstrekkelig høyde slik at kravet om 25 mm er ivaretatt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2005 med tilhørende vannlås. Det ble observert en sveisemembran og klemring i sluket.
Smøremembran på vegger kan forventes.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er bestående av mur. Fuktsøk påviste ingen unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken med benkeplater av kompositt, malt backsplash og slette fronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Jevnt over normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med jevnt over normal slitasje.
Gulvet ble slipt ned i 2024 og fremstår med forventet slitasje. Sprekker og elde i gulvet må forventes da det er originalt fra byggeåret.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2017.
Inngangsdør med EI30/43db brann-og lydklassifisering. Balkongdør med 2-lags glass fra 2017.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen, men det anbefales at hengslene og lukkemekanismene smøres da de var litt trege.
- Merk: Oppdragsgiver opplyser at vinduene har blitt smurt opp og går nå bedre enn hva de gjorde på befaringsdatoen.
Inngangsdøren subber mot terskelen og karmen trenger en justering for å unngå skade på dørbladet og karmen.
Utvendig beslag er stedvis slakere enn anbefalte helningen på 15 grader. Risiko for at vann kan trekke mot karmen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 86 cm høyt og er iht datidens krav.
Utkragende betongkonstruksjon som er påført en epoxymaling eller tilsvarende. Normal slitasje på overflatene forøvrig.
Internt sluk for bortledning av vann. Sluket må holdes åpent for å unngå vannansamlinger.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførsel via rør-i-rør og synlige forkrommede kobberrør fra 2005. Fordelerstammene med tilhørende stoppekraner er montert over himlingen på badet. Lekkasjevann fra anlegget vil ikke ledes direkte ut på baderomsgulvet og kan trekke inn i tilstøtende konstruksjoner da fordelerstammene ikke er montert i et tett skap.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Kursene er ikke merket.

Avløpene ble rehabilitert i 2005 i forbindelse med en rehabilitering av alle våtrommene i blokken. Disse rørene er skjult i rørgater og ble derfor ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann via fjernvarme.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på naturlig oppdrift med avtrekksventiler på badet og kjøkkenet. Friskluftsventiler er montert under vinduene og i ytterveggen i stuen, men ventilene under vinduene er malt igjen og har ingen funksjon pr dags dato. Ventilene er også blendet igjen på utsiden.
Det ble ikke påvist et trekk i ventilene ved papirtest.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det ble fremvist samsvarserklæringer fra de senere årene og det henvises til disse for utfyllende informasjon om hva som ble utført.
Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs(i følge kursbetegnelsen). Kursbetegnelsen bør renskrives da størrelsen(ampere) på enkelte av kursene ikke samsvarer med kursbetegnelsen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av leiligheten.
Enkelte lettvegg har blitt fjernet, da i hovedsak mot kjøkkenet og stuen.

Det ble oversendt tilgjengelig dokumentasjon og dette omfatter i hovedsak arbeider som er utført av dagens eiere.
Dokumentasjon(FDV-dok/brukerinstruks) for badet foreligger ikke.

Egenerklæringsskjemaet ble levert etter at befaringen ble foretatt. Henviser til egenerklæringen for informasjon.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Krakeleringer i flere av de nederste flisene i dusjen forekommer. Sprekker i sementfugene ble observert i dusjen og på rørkassen. Hvis det oppstår flere krakeleringer eller sprekker i fugene så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen eller et symptom på fuktskade bak flisene.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

4.1 Vinduer og ytterdører

Inngangsdøren subber mot terskelen og karmen trenger en justering for å unngå skade på dørbladet og karmen.
Utvendig beslag er stedvis slakere enn anbefalte helningen på 15 grader. Risiko for at vann kan trekke mot karmen.

Vinduene og ytterdørenes alder holder isolert sett til TG 1.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann fra anlegget vil ikke ledes direkte ut på baderomsgulvet og kan trekke inn i tilstøtende konstruksjoner da fordelerstammene ikke er montert i et tett skap.
Kursene er ikke merket.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Friskluftsventilene under vinduene er blendet igjen og leiligheten har tilluft kun via en friskluftsventil i stuen.
Det ble ikke påvist et trekk i avtrekkene på kjøkkenet og badet ved papirtest.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sande, Sigrid Freihow	9578-5993-4-3349832	2025-03-24 09:43:51
Bakken, Eirik Feldberg	9578-5990-4-2876356	2025-03-20 16:37:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Griffenfeldts gate 19B, 0460 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Sigrid Freihow Sande, Eirik Feldberg Bakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6651601
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Szwarckopf Floor Solutions, gjorde følgende arbeid på badet: - La mikrosement og nye fuger på gulvet - Monterte nytt toalett, inkl. tilkobling til vannforsyning og avløpsrør. Memo Elservice AS, gjorde følgende arbeid på badet: - Etablering av ny stikkontakt og tilhørende ledning. - Innstallering av ny taklampe og ny speillampe. - Utskifting av to knekte veggfliser. Følgende arbeid ble gjort av ufaglært/egeninnsats: - Montering av plassbygd benk, servant, vask og hyller.

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

Eventuell kommentar: Membran, tettsjikt og sluk ble ikke berørt av arbeidet.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke dokumentasjon av oppbygning, men felles baderomsrehabilitering og rørutskifting ble utført av faglært firma (Brødrene Bastiansen AS) engasjert av Iladalen VII AS i 2005.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008 - Reparasjon av tak over 12 C og 19 D i regi av Iladalen VII AS 2009 - Vedlikehold og tetting av tak og nye nedløpsrør i regi av Iladalen VII AS 2017 - Utskifting av vinduer i regi av Iladalen VII AS, Viking Entreprenør AS 2019 - Fasaderehabilitering i regi av Iladalen VII AS

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018 - Diverse elektroarbeider i leilighet nye stikkontakter og diverse oppgradering av anlegg lokalt i leilighet utført av Memo Elservice AS 2022 - Nye stikkontakter i stue, utført av Memo Elservice AS 2024 - Ny stikkontakt, taklampe og speillampe på bad. Nye stikkontakter i stue. Arbeidene ble utført av Memo Elservice AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

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

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

Beskriv: 2024 - Oljetank fjernet.

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Krakkeleringer i flis på bad. Det har tidligere vært en liten utetthet (to tilfeller av litt drypping på baderomsgulv) ifm. overgang fra avløpsrør fra toalett. Rør, toalett og overgang er skiftet av faglært firma. Ikke opplevd noen problemer siden det.

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I 2023 ble sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget erstattet for å redusere støy i enkelte leiligheter, i tillegg ble det gjennomført utskifting av defekte radiatorer i noen leiligheter. Vi har ikke opplevd støy ifm. radiatorer eller fjernvarmeanlegg.

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

Ja

Beskriv: Det har blitt gjennomført reparasjon på oppsvaskmaskin.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er snakk om å fylle inn eller mure opp mellom fundamenter under Griffenfeldts gate 19, slik at to hull ved blomsterbedene bak bygget kan fylles igjen. Styret er på saken. Enkelte leiligheter har problemer med vinduene og det er en uenighet om reklamasjon på arbeidet som ble gjort i 2017. Vi har ikke opplevd våre vinduer som problematiske.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble fjernet i 2024

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0090/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bakken, Eirik Feldberg	**2025-03-20**	**Sande, Sigrid Freihow**	**2025-03-24**

Identifikasjon

bankID Bakken, Eirik Feldberg

Identifikasjon

bankID Sande, Sigrid Freihow

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

8374312 5358/56 14.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.03.2025.

Selskapsnr: 5358 Iladalen Vii As,
Organisasjonsnr: 971.525.827 ,
Aksjonær: Eirik Feldberg Bakken Sigrid Freihow Sande
Leieobjektnr: 56
Aksjeboenhetsnr: 00054
Adresse: Griffenfeldts Gate 19 B, 0460 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6651601.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Varmt vann og fyring inngår i felleskostnadene
- Internett inngår i felleskostnadene
- Eiendommen er festet av Oslo kommune. 80 år fra 15.11.1989. Festekontrakt kan megeleren bestille i Grunnboken.
- Gateparkering
- Tre sett hovedinngangsnøkler, samt 1 modem, 1 dekoder og en fjernkontroll skal medfølge ved eierskifte.
- Ved søknad om bruksoverlating vil aksjonær bli belastet med et gebyr. Gebyret dekker administrasjonskostnader i forbindelse med søknaden
- Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Fastsate datoer for å innfri fellesgjelden - første mulighet til å innfri fellesgjelden er 30.11.2020, deretter 2 ganger i året, 30.05 og 30.11.
- Følg med boligselskapets hjemmeside på https://vibbo.no/iladalen-vii for mer informasjon, råd og tips, nyheter m.m. som er nyttig for nye eiere, i tillegg kan alle eierne logge seg på egen profil for å se personlige opplysninger samt informasjon om leiligheten.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Alle meglerhenvendelser til styret skal rettes til e. posten: iladalen7@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (14.03.25)
* OBOS02-98207784788	A	27.857.571,-	24 år 2 md.	12		Flyt	6,09%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.912,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 3.709,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS022.203,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	960,-	20.608,-	22.616,-	355.218,-

Festetomt utgjør 19 826 kr av gjeld.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207784788	333.831,-	2.202,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 334.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Mankarios tlf.22 86 58 62 ev. pr. e-post: john.mankarios@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

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

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Baard Hübert Griffenfeldts Gate 12 C, 460 OSLO, e-post: baardhubert@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS
Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

5358/56 Oslo, 14.03.2025

PANTEATTEST
nr. 433344

Boligen:

Boligselskap:	ILADALEN VII AS	Org.nr: 971525827
Boligens adresse:	GRIFFENFELDTS GATE 19 B, 460 OSLO	Bolig nr:56
Kommune:	0301 Oslo	
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	Polise nr: 6651601
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Org.nr: 934261585

Adkomstdokumentene består av:

Aksje nr 54	pålydende kr. 1200
Obligasjon nr 54	pålydende kr. 14850

Dokumentbesitter:
Adkomstdokumentene hos forretningsfører i henhold til opplysninger fra våre systemer

Aksjonærer:

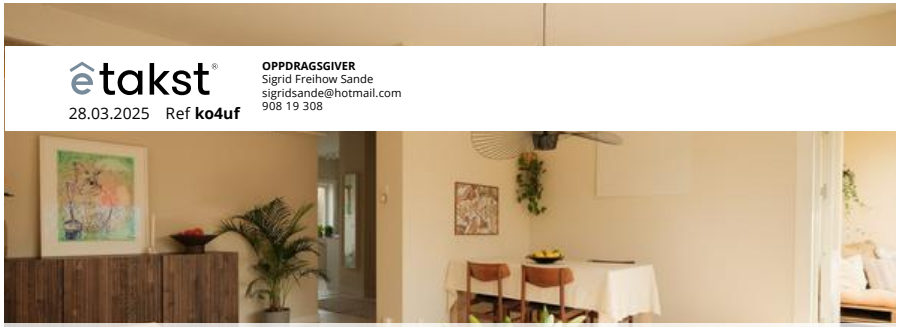
EIRIK FELDBERG BAKKEN	f. 150193
SIGRID FREIHOW SANDE	f. 301095

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser

Dato	Not.nr	Pr	Type	Rettighetshaver	Beløp
21.05.2024	43	2	F	Handelsbanken	

For ILADALEN VII ASv/ OBOS



etakst

28.03.2025 Ref **ko4uf**

OPPDRAGSGIVER
Sigrid Freihow Sande
sigridsande@hotmail.com
908 19 308

Befaring utført 12.03.2025

GRIFFENFELDTS GATE 19 B, 0460 OSLO

Aksjeleilighet på festetomt

GNR 219 BNR 105 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 6

Meglers verdivurdering

5 170 000

Ekskl. fellesgjeld

334 000 Fellesgjeld

5 504 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	8 m²	0 m²	2 m²	-	-
Tomt					2400,9 m²	

Byggeår - ifølge takst 24.03.2025	1939
Soverom	1
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	5912
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Griffenfeldts Gate 12A, 0460 Oslo	26.08.2024	5 300 000	411 301	5 711 301	1938	68 m²
2	Griffenfeldts Gate 19A, 0460 Oslo	26.03.2025	5 750 000	335 000	6 085 000	1940	58 m²
3	Griffenfeldts Gate 19B, 0460 Oslo	14.03.2025	5 200 000	322 000	5 522 000	1940	54 m²

Utrolig fin og sjarmerende 2/3-roms med "grønn" utsikt på begge sider om sommeren. Leiligheten fremstår som lys og luftig, med hyggelig utsikt og solrik, sydvestvendt balkong. Leiligheten består av gang, stort soverom, separat kjøkken, lys stue og bad. Mange gjør den om til en 3-roms, se alternativ tegning.

Beliggenheten passer utmerket for deg som ønsker å bo stille og sentralt, samtidig som du har "alt" av servicetilbud i gangavstand. Her har du den perfekte kombinasjonen av det pulserende livet, og tur- og rekreasjonsområder like utenfor døren.

- Originalt tregulv
- Pent bad, oppgradert i 2023
- Varmtvann og fyring inkl.
- Lån med IN-ordning - Betaler man ned blir nye f. kost 3709,-
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke

Vilde Nadden
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940
Ansvarlig megler: Vilde Nadden Tlf: 93855940 E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

219 105

GNR. 221 BNR. 65

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 13.10.1939 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

§ 1.
Arealet.

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

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 15.11.1989

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 132.879,- beregnet etter 6 prosent av kr. 498,- pr. m². Avgiften betales fra 15.11.1989 og erlegges forskuddsvis til Etat for eiendom og utbygging ~~boligdirektøren~~ med en halvpart hver 1.1-1.7 første gang.

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

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

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

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

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

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

5

Tillegg til § 3: For skyldig festeavgift for de 3 siste år har kommunen første prioritets panterett i bebyggelsen, jfr. tomtefestelovens § 12.

§ 6.
Ubebygget areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

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

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

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

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

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

§ 10.
Ledninger og atkomst.

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

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

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

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

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

§ 11.
Fremfeste – bortleie – pantsettelse.

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

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

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

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

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

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19–21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

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

Oslo, den 12. juni 1990

Som fester: X Hadaleu VII AS
Kjell Norvin
Bente Bakke

For Oslo kommune:
Asbjørn Schei

OSLO KOMMUNE Byrådsavd. Etat for eiendom og byfornyelse

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at. KJELL NORVIN OG BENTE BAKKE har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

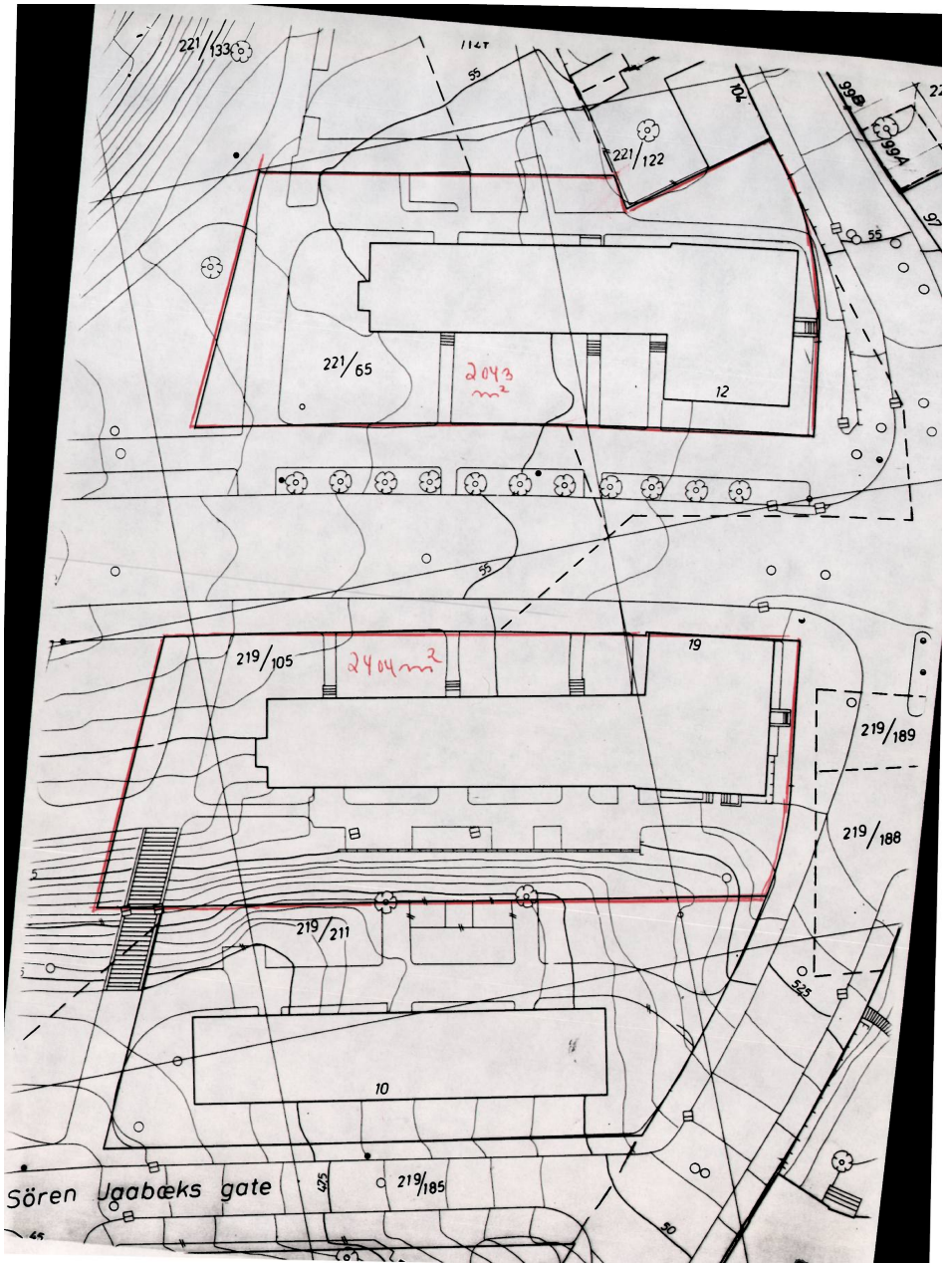
1.: Mark S. K.
Født: 06.02.73
Adr.: GRIFFENFELDTSGT. 12 B

2.: Pål André Johans
Født: 02.11.74
Adr.: GRIFFENFELDTSGT. 12 C

TINGLYST
DAGBOKNR.: 33918
28 MAI 2002
OSLO SKIFTERETT
OG PANTEGIVEREMBETE

Rådgiver

1005 J
S.S


221/133
221/122
221/65
2043 m²
12
219/105
2404 m²
19
219/189
219/188
219/211
10
Sören Jgabæks gate
219/185

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Torshov
Vilde Nadden

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.03.2025
	25/1179 - 4	Anita Christine Bliksvær	

Griffenfeldts gate 19 B - gnr./bnr. 219/105 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Iladalen VII AS og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 14. mars 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en leilighet i Griffenfeldts gate 19 B på gnr./bnr. 219/105.

Festeavgiften
Iladalen VII AS betaler en årlig festeavgift på kr 167 426. Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Siste regulering var 15. november 1999. Festekontrakten ble inngått med virkning fra 15. november 1989. Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002 kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002.

Festetiden
Festekontrakten utløper den 14. november 2069.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. november 2069 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

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

Om overdragelse og forkjøpsrett
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfellet bebygget. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

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

Kopi av festekontrakten
Kopi av festekontrakten følger vedlagt.

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leiligheten og dens rettigheter må innhentes fra:

Iladalen VII AS, S5358 v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom	Anita Christine Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Festekontrakt 15.11.1989 Iladalen VII AS

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Iladalen VII AS

Møtedato: 25.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 21 aksjonærer, 3 representert ved fullmakt, totalt **24** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Benedicte Wright Cappelen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

   Julie Syse foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 120 000.**

   Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått:

- Baard Hübert

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 3 styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:

- Ola Windingstad Stensrud
- Eli-Berit Lillesæter
- Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Vedtak: Alle 3 valgt ved akklamasjon

C Som 2 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:

- Nils Svalastog
- Camilla Østerhaug Jarnum

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

8. **Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:**

- Vilde Elisabeth Edvardsen
- Bjørn D. Nistad

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 19.20. Protokollen signeres av,

John Mankarios /s/ — Julie Syse /s/
Møteleder og protokollfører — Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Baard Hübert	Griffenfeldts Gate 12 C	2024-2026
Styremedlem	Tatiana Alexandra De L. De Seves	Griffenfeldts Gate 19 B	2024-2026
Styremedlem	Ola Windingstad Stensrud	Griffenfeldts Gate 19 B	2024-2026
Styremedlem	Eli-Berit Lillesæter	Griffenfeldts Gate 12 A	2024-2026
Styremedlem	Ryman Sleeman	Griffenfeldts Gate 12 C	2023-2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5358
Iladalen VII AS

Velkommen til generalforsamling i Iladalen VII AS

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

Dato for generalforsamlingen:
25. april 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Iladalen VII AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

John Mankarios velges som fører av protokollen. Som protokollvitne foreslås ----------

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5358 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat: 1

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2
- Kandidat 3
- Ola Windingstad Stensrud

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

- Kandidat; 2
- Nils Svalastog

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Medlem: 1
- Medlem: 2

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Benedicte Wright Cappelen	Griffenfeldts Gate 19 E
Styremedlem	Henrik Holdhus Andresen	Griffenfeldts Gate 12 B
Styremedlem	Tatiana Alexandra De Lorena De Seves	Griffenfeldts Gate 19 B
Styremedlem	Baard Hübert	Griffenfeldts Gate 12 C
Styremedlem	Ryman Sleeman	Griffenfeldts Gate 12 C
Varamedlem	Sigrid Freihow Sande	Griffenfeldts Gate 19 B
Varamedlem	Nils Svalastog	Griffenfeldts Gate 12 C

Valgkomiteen

Eli-Berit Lillesæter	Griffenfeldts Gate 12 A
Bjørn D. Nistad	Griffenfeldts Gate 12 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Iladalen VII AS
Aksjeselskapet består av 87 leiligheter knyttet til aksjer.
Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971525827, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219	105
221	65

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Iladalen VII AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret i Iladalen VII AS består av leder Benedicte Wright Cappelen, og styremedlemmene Tatiana de Sèves, Henrik Andresen, Ryman Sleeman og Susan Guerra. Fram til ekstraordinær generalforsamling 14.11.23 besto styret av leder Benedicte Wright Cappelen og styremedlemmene Tatiana de Sèves, Henrik Andresen, Ryman Sleeman og Baard Hübert. Styret hadde 11 styremøter i 2023 samt en rekke befaringer med leverandører og samarbeidspartnere.

Felleskostnader
Styret vedtok å ikke øke de ordinære felleskostnadene med 5 prosent fra 1. Januar 2024. Styret begrunnet å ikke øke felleskostnadene ved å ha et stramt vedlikeholdsbudsjett i 2024. Styret er i likhet med beboere flest opptatt av å holde felleskostnader nede, og at selskapet skal fortsette å ha en sunn økonomi.

Problemer med vinduene og retningslinjer for vedlikehold
Styret er kjent med at flere beboere har ulike problemer med vinduene som var nye i 2017. Vi har gjentatte ganger forsøkt å opprette dialog med leverandøren om dette, men uten særlig hell. Det strides om problemene skyldes manglende vedlikehold fra vår side og om det er en reklamasjonssak eller ikke. Styret fikk hjelp av advokat i Codex og i samråd med advokatene så har styret besluttet å ikke ta saken videre. Alle vinduer det er problemer med vil bli sett på sak for sak. Vi beklager at saken har trukket ut i tid og at det ikke enda har vært mulig å finne en løsning på saken. Styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med vedlikeholdsprosedyrer av vinduene, som finnes på **Vibbo**.

Problemer med fjernvarmeanlegget
Senhøsten 2023 ble de eldre sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget erstattet med nye modeller som justerer trykket i tråd med behovet og antall aktive varmekilder. Dette har resultert i lavere vannhastighet i rørene, noe som igjen reduserer støyen for beboerne. Det er viktig å påpeke at anlegget, selv om det er oppgradert, ikke kan garanteres å være helt støyfritt på grunn av strukturelle endringer og ulike dimensjoner. Dersom du fremdeles opplever betydelig støy i leiligheten din, oppfordrer vi deg til å ta kontakt med styret. Det vil bli gjort spesifikke justeringer for leilighetene som sliter med støy etter at fyringssesongen i 2024 er avsluttet.

Videre har det blitt utført utskiftninger av defekte radiatorer i leiligheter som ikke har generert tilstrekkelig varme. Hvert tilfelle vurderes individuelt, og forsøkene på utskiftning gjennomføres helst om sommeren eller i varmere perioder for å unngå nedetid i sentralvarmesystemet for andre beboere.

Rørleggertjenester
På grunn av utilfredsstillende service fra tidligere leverandør av rørleggertjenester, har vi byttet til Nore VVS AS, som nå tar ansvar for fjernvarme og rørsystemet. Styret anbefaler alle beboere som trenger rørleggertjenester å kontakte dette selskapet for å sikre kvalitet i arbeidet og fordi de har kjennskap til resten av anlegget i borettslaget.

Nettsted: https://norevvs.no/

Kontaktperson: Kristian
Telefonnummer: +47 909 92 030

N.B
Til beboere som benytter rørleggertjenester: Hvis arbeidet krever stenging av vann for øvrige beboere skal dette varsles om i forkant på Vibbo. Dette gjelder også ved varsling om problemer med fjernvarmeanlegget.

Elektrikertjenester
Styret er i en vurderingsfase for å etablere en fast leverandør av elektrikertjenester. Styret har ikke falt ned på hvem dette skal være enda, og planlegger å ha dette på plass i første halvår 2024. Det er viktig for styret at vi etablerer et samarbeid med en aktør som er driftssikker og leverer kvalitetsarbeid. Vi ønsker primært å samarbeide med aktører med tilhørighet til Sagene eller omkringliggende områder.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Styret planlegger å gjennomføre HMS-inspeksjoner i fellesarealer, i tillegg til vaktmesters regelmessige runder. Vi ser dessverre at det fortsatt er tendenser til at søppel og eiendeler oppbevares i fellesarealer. Dette medfører økt brannfare, og redusert fremkommelighet. Vi minner om at det ikke er lov å oppbevare noe i fellesarealer på loft, i kjeller eller trappeoppganger. Dette er for å sørge for frie rømningsveier og for å hindre farlig røykutvikling ved en eventuell brann.

Når det gjelder behov for parkering av barnevogn godtar vi, som tidligere kommunisert, likevel dette som et midlertidig unntak fra regelen siden vi foreløpig ikke har noen tilfredsstillende løsning for dette.

Styret har dessverre ikke lykkes i å gjennomføre en brannøvelse i 2023, dette planlegges gjennomført i løpet av årets tre første måneder i 2024.

Regler for håndtering av søppel
Styret leier containere til felles benyttelse hver vår og høst i forbindelse med borettslagets dugnader. Har du større mengder papp og søppel, ved for eksempel inn- eller utflytting, skal ikke dette belastes den ordinære kapasiteten til borettslaget, men fraktes bort på eget initiativ. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil automatisk fjernes av vaktmester i forbindelse med regelmessige inspeksjoner. Avfall som oppbevares midlertidig utendørs før avhenting må plasseres minimum 5 meter fra ytterveggen til fasaden i henhold til HMS-regler. For mer informasjon om håndtering av søppel, se Vibbo.

Rens av sluk i balkonger
Styret minner om at beboere er ansvarlige for å tilse at vannavløpet på balkongene fungerer, ved å fjerne rusk og rask. Dette er viktig for å hindre at fukt trenger inn i bygningsmassen.

Vaktmestertjenester
Vaktmestertjenestene er levert av Karl-Rune Rudolfsen/ Rudolfsen Vaktmesterservice AS siden 2016 og styret er veldig fornøyde med kvaliteten på tjenestene som leveres fra A-Å. Styret minner om viktigheten av at den enkelte beboer melder fra til styret om feil/mangler slik at vi kan iverksette tiltak. All kommunikasjon angående vaktmestertjenester skal foregå via styret.

Kommunikasjon med styret og beboere imellom
Styret opplever at informasjonsflyten er bedre etter at vi begynte å bruke kommunikasjonsplattformen Vibbo, fra oss til dere og beboere imellom. Vi etterstreber å samle og oppdatere informasjon her oppfordrer derfor alle til å sjekke om det finnes svar på det man lurer på inne på her før man henvender seg på andre måter. Styret foretrekker å motta enkle henvendelser på Vibbo mens mer omfattende saker med eventuell dokumentasjon kan sendes til iladalen7@styrerommet.no

I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven har styret besluttet at kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og boligeierne skal skje elektronisk. Unntak gjelder for eiere som har reservert seg mot dette. Se mer informasjon om dette, og om reservasjon, på Vibbo.

Retningslinjer ved oppussing og ombygging
Styret minner om at beboere må sette seg inn i gjeldende byggeforskrifter ved planer om oppussing/ombygging. Ved deling av rom er det for eksempel ikke lov å fjerne radiatorer da disse regnes som en del av bygningsmassen. Ved sliping av gulv/restaurering av bad er det viktig at brannvarslingsanlegget dekkes til slik at ikke støv kommer til og skaper problemer. Ta kontakt med styret dersom du lurer på noe før du går i gang!

Naboklager
Styret har merket seg en liten økning i antall naboklager, som hovedsakelig går på støy ved festing eller oppussing. Vi er av den oppfatning at naboklager først og fremst bør håndteres beboere imellom på en vennlig og saklig måte og oppfordrer samtlige til å vise toleranse for ulike former for støy innenfor rimelighetens grenser. Tusen takk til alle beboere som er flinke til å varsle naboer på Vibbo med hensyn til ulike aktiviteter som skaper lyd!

Fellesvaskeriene
Åpningstider:
Mandag til fredag: 07.00 - 21.00
Lørdag og søndag: 10.00 - 21.00
Påfyll av vaskekort går på rundgang i styret den første tirsdagen i måneden kan beboere.
N.B! Vi tar ikke lengre imot kontant betaling, se betalingsløsning i Vibbo.
Nye vaskekort koster 50 kroner og én vask koster 20 kroner.
Bruk av tørkeskapene er gratis.

Dugnader
Styret arrangerer dugnad to ganger i året - en gang på våren og en gang på høsten. Det er i sammenheng med dugnadene at det bestilles containere til felles benyttelse. Innsatsen som legges ned under dugnadene er av vesentlig verdi for fellesskapet, og bidrar til at vi sparer penger som ellers ville blitt brukt til å leie inn ressurser.

Utearealer og hagelag
Styret jobber med langsiktig oppgradering av utearealene, noe som har vært av høy prioritet i 10 år. Vi har sammenlagt veldig store utearealer og er derfor nødt til å legge oss på en nøktern linje med hensyn til vedlikehold. Det ble utført omfattende beskjæringsarbeid i både nr 12 og 19. Styret deler ut dyrkekasser til de som er interesserte. Se mer informasjon på Vibbo.

Styret trenger ditt engasjement!
Vi erfarer at mange beboere vegrer seg for å gå inn i styret, for eksempel fordi de har en travel hverdag eller ikke har erfaring med styreverv fra tidligere av. Vi vil gjerne understreke at dette ikke er til hinder for å påta seg et slikt oppdrag. Styrearbeid krever ingen spesiell kompetanse utover en interesse for å gjøre gode prioriteringer på vegne av fellesskapet og evnen til å samarbeide med andre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes høyere kapitalkostnader, som justeres opp i takt med økte renter på lånet. Dette er iht. avtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Byttet av sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget kostet nærmere kr 200 000.
Likevel har de totale driftskostnadene blitt lavere enn budsjett, godt hjulpet av lavere energikostnader.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes flere renteøkninger på lånet.

Resultat
Årets positive resultat på **kr 499 937** vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 058 013.**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det budsjettert med et ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, det ventes at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det antas at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Iladalen VII AS.

Lån
Iladalen VII AS har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Iladalen VII AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Iladalen VII AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: EZSQB-BLJED-WQQ3N-CVV93-MPAX2-G8BIG

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EZQB-BUED-KQOH-CVVA-MPAJO-G8B9S

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

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-13 14:06:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EZQB-BUED-KQOH-CVVA-MPAJO-G8B9S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskinutregnede hashverdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

ILADALEN VII AS
ORG.NR. 971 525 827, KUNDENR. 5358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 033 295	1 626 439	1 613 172	2 080 356
Innkrevde felleskostnader	2	3 881 320	3 386 264	3 872 828	3 872 644
Andre inntekter	3	45 790	18 060	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 960 405**	**5 030 763**	**5 501 000**	**5 968 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 498	-11 762	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-161 878	-155 630	-166 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-38 200	-65 164	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-462 584	-217 250	-230 000	-150 000
Forsikringer		-311 633	-279 675	-306 000	-342 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 426	-167 426
Kommunale avgifter	9	-793 980	-672 391	-760 500	-905 500
Energi/fyring	10	-1 325 017	-1 382 684	-1 580 000	-1 310 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 997	-405 340	-300 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-410 151	-396 896	-414 000	-416 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 040 284**	**-3 891 138**	**-4 102 846**	**-3 791 846**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 920 121**	**1 139 625**	**1 398 154**	**2 176 154**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 920 121**	**1 199 625**	**1 398 154**	**2 176 154**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 657	24 216	30 000	0
Finanskostnader	13	-1 492 841	-887 320	-1 036 000	-1 622 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 420 184**	**-863 104**	**-1 006 000**	**-1 622 000**
ÅRSRESULTAT		**499 937**	**336 521**	**392 154**	**554 154**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		499 937	336 521		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 029 904	1 029 904
Aksjer og andeler	15	175	175
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 030 079**	**1 030 079**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 491	236 723
Andre kortsiktige fordringer	16	9 482	15 354
Driftskonto OBOS-banken		437 137	537 818
Sparekonto OBOS-banken		3 069 054	2 723 314
SUM OMLØPSMIDLER		**3 553 164**	**3 513 210**
SUM EIENDELER		**4 583 243**	**4 543 289**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	18,19	-25 648 091	-26 148 029
SUM EGENKAPITAL		**-25 543 691**	**-26 043 629**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	28 476 584	29 017 038
Annen langsiktig gjeld	21	1 155 200	1 155 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 631 784**	**30 172 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		296 499	399 776
Skyldige offentlige avgifter	22	987	987
Påløpte renter		148 503	6 916
Påløpte avdrag		42 162	0
Annen kortsiktig gjeld	23	7 000	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**495 151**	**414 679**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 583 243**	**4 543 289**
Pantstillelse	24	34 323 250	34 323 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Iladalen VII AS

Benedicte Wright Cappelen /s/ Henrik Holdhus Andresen /s/ Tatiana A. De Lorena De S. /s/

Baard Hübert /s/ Ryman Sleeman /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 758 664
Lokalleie	113 724
Eiendomsskatt	8 932
Kapitalkostnader på IN-lån	1 961 332
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	71 963
Overført til kapitalkostnader	-2 033 295
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 881 320**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	16 500
Nettinnbetalinger	240
Tryg Forsikring, refusjon skadesak rettshjelp	29 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 790**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 498.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 619
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 581
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 200**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 790
Drift/vedlikehold VVS	-127 941
Drift/vedlikehold elektro	-7 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 045

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-194 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 900
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 143
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-462 584**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 943
Vann- og avløpsavgift	-425 223
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-359 559
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-793 980**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-45 923
Fjernvarme	-1 279 095
SUM ENERGI / FYRING	**-1 325 017**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Container	-21 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 114
Verktøy og redskaper	-4 099
Driftsmateriell	-611
Lyspærer og sikringer	-4 692
Vaktmestertjenester	-329 722
Andre fremmede tjenester	-18 066
Trykksaker	-1 027
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 590
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-360
Kontingenter	-2 900
Gaver	-695
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-2 245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-410 151**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 603
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 054
SUM FINANSINNTEKTER	**72 657**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 492 841
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 492 841**

NOTE: 14

BYGNINGER

Saldo 1.1	1 029 904
SUM BYGNINGER	**1 029 904**

Gnr.219/bnr.105 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1989.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Andel Sagene Samfunnshus	100
Andel NBBL	75
SUM AKSJER OG ANDELER	**175**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	9 482
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 482**

NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 104 400.

fordelt på 87 aksjer à kr 1 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-25 970 973
Egenkapital fra IN tidligere	360 000
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-37 119
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-25 648 091**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Renter 31.12: 5,94 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2019 og 2020	-32 110 262	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 733 224	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	540 454	
Nedbetalt tidligere, IN	360 000	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-28 476 584
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 476 584**

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andelsobligasjoner	-1 155 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 155 200**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift, avsatt styrehonorar 2020/2021	-987
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-987**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2020/2021	-7 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 000**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	28 476 584
Påløpte avdrag	42 162
Beregnede IN-forpliktelser	322 881
TOTALT	**28 841 627**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 029 904
TOTALT	**1 029 904**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651601. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	El. Anlegg. Fasade.	Lys i alle kjellerboder, opprydding av gammelt elektrisk anlegg i kjeller, skifte av samtlige vinduer. Påbegynt rehabilitering av brannbalkonger.
2017 - 2017	Bytting av vinduer.	Byttet alle vinduer i begge gårdene.
2016 - 2016	Fellesarealer.	Platting bakside nr. 19, sykkelparkering i nr. 19, utelys oppganger, nytt lys i kjeller, oppgradering av vaskemaskiner, helårstørking i tørkerom.
2015 - 2015	Varmeanlegg. Div. Sikringer.	Montert luftskiller i varmeanlegg, branndører loft og kjeller, innbruddsikring på ytterdører, etablert HMS-rutiner, seriekoblede brannvarslere.
2010 - 2010	Oppussing av næringslokalet.	Oppussing av næringslokalet, byttet vinduer, dør og elektrisk anlegg.
2009 - 2009	Vedlikehold/tetting av tak og nedløpsrør.	Vedlikehold og tetting av tak og nye nedløpsrør i 12 og 19.
2008 - 2008	Tak.	Reparasjon av tak over 12 C og 19 D.
2008 - 2008	Oppganger.	Nytt Callinganlegg.
2008 - 2008	Oppganger.	Oppussing av oppgangene.
2006 - 2006	El-basert oppvarming.	Iladalen VII AS har gått over fra olje/ el-basert oppvarming til fjernvarme i 2006.
1998 - 2006	Diverse rehabiliteringer.	1998: Skiftet oljetank i nr. 19 2000: Skiftet elektrisk opplegg på loftene i nr.12 og nr. 19 2000-2001: Skiftet stoppekraner (kuleventiler) for forbruksvann i nr. 12 og nr. 19. 2001: Skiftet bakdører i nr. 12 og nr. 19 2001-2002: Strømtilførselen til hver leilighet fordoblet via ny tilførselskabel, nye stigeledninger, nye fordelinger med jordfeilbrytere. 2001-2002: Nye brennere, nye pumper og justering av varmtvannsfordelingen fra fyringsanlegget. 2002-2003: Reparasjon av takvinduer i tårnblokken og overmaling av vindusrammer. 2005: Arbeidet med baderomsrehabiliteringen er ferdig. 2006: Selskapet ble til knytet fjernvarme.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24
Selskapsnummer: 5358 **Selskapsnavn:** Iladalen VII AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR
A/S ILADALEN VII

Vedtatt av Generalforsamlingen 14. juni 2001
Sist endret 04.5.2018

I. Alminnelige regler

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Enhver skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt for borettslaget. Det skal være ro i bygningen i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00.

II. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

III. Bruk av leilighet

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet. Fest skal varsles til naboene i god tid.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

Banking eller risting av tepper eller annet tøy skal ikke gjøres via balkonger og vinduer. Bruk oppsatte bankestativer.

Beboerne er ansvarlig for at leiligheten til enhver tid er i god stand samt at husordensreglene følges. Skade på leiligheten dekkes av leieboer selv. Beboerene plikter å sørge for at avløpsrør i leiligheten ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

Alle leiligheter skal være utstyrt med godkjent brannslokningsapparat og røykvarsler.
For øvrig vises det til inngått husleiekontrakt.

IV. Bruk av fellesareal

Styret vurderer beboernes behov og bestemmer bruksområdet i fellesarealene, så sant dette kommer beboerne til gode. Fellesarealet skal til enhver tid holdes ryddig og gjenstander skal ikke hensettes.

Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakt. Brennbare ting skal ikke kastes i søppelsjakt. Unødig støy i trapperom må unngås. Aktiviteter på uteareale må ikke volde skade på grøntanlegg og bygninger.

Vaktmester skal i henhold til arbeidsinstruks holde veier og grøntarealer i orden samt sørge for snømåking og kontroller at ytterdører er låst hver kveld.

Utgangs-, kjeller- og loftsdører skal være låst også med sikkerhetslås til enhver tid. Lys på loft og kjeller skal slokkes etter bruk.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder. Lettantennelig materiale må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling på balkong er det kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Ved grilling på utearealer er det tillatt å bruke kullgrill såfremt det foregår under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved grilling og bruk av utepeis skal man generelt ta hensyn til naboer.

For bruk av vaskerier vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene samt tider for vasking vedtatt på generalforsamlingen:
Vasketider er per i dag:
Mandag-fredag kl. 07:00-21:00
Lørdag-søndag kl. 10:00-21:00

Parkering er tillatt på fellesarealer i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

V. Dugnad

Det avholdes 2 dugnader hvert år: en på våren og en på høsten. Dugnader varsles senest 2 uker i forveien.

VI. Diverse

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen selv.

VII. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Informasjon om Iladalen VII AS

Iladalen VII AS
Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 525 827. Antall aksjer er lik antall leiligheter, dvs. 87. Aksjonærene har stemmerett på selskapets Generalforsamling.

Bygningene
Iladalen VII AS består av Griffenfeldts gate 12 og 19. Tomten er festet av Oslo kommune. Bygningene er bygget i 1939-1940 og er oppført i teglstein med bærende indre veggelementer, dragere og etasjeskillere i armert betong. Lettvegger er oppført i ¼-steins tegl, noen med rabits i tillegg. Innvendige vegger er pusset med mørtel av kalksement.

Generalforsamling
Generalforsamlingen avholdes i begynnelsen av juni måned. Styrets arbeid siste år, regnskap og budsjetter gjennomgås. Større bygningsmessige saker gjennomgås under Generalforsamlingen. Det foretas også valg av styre.

Vedlikehold av leiligheten
Den enkelte aksjonær er ansvarlig for innvendig vedlikehold av leiligheten. Ref. også § 5 i standardbestemmelsene i husleiekontrakten der det gjøres rede for leiers ansvar for vedlikehold av leiligheten.

Fellesarealer
Det er ikke tillatt med lagring av ting og søppel på fellesarealene inne og ute.

Dugnad
Vår og høst holder selskapet dugnad, og alle aksjonærer oppfordres til å delta. I forbindelse med dugnaden bestilles det containere for fjerning av søppel og hageavfall, men også for at beboere kan bli kvitt ukurant søppel.

Nøkler
Med hver leilighet følger det ett sett nøkler. Det er nøkler til egen dør, nøkkel som passer til hoveddør, kjeller loft og fellesvaskeri. Det er i tillegg nøkkel til reservasjonslås for vaskeri og nøkkel til postkasse.

Det er i utgangspunktet 3 nøkler til utgangsdør per leilighet. Evt. ekstra systemnøkler bestilles gjennom Styret. Styret eller vaktmester har ikke nøkler til den enkelte leilighet.

Fyring og varmt vann
Det er et fyrrom i hver av bygningene 12 og 19. I 2006 ble boligselskapet tilknyttet fjernvarme. Oljefyringen er fortsatt tilknyttet men ikke i bruk. Systemet har fungert på følgende måte, varmen føres med varmt vann til radiatorene i leilighetene. Hver høst skal alle radiatorer luftes, dvs. ventilen i enden av radiatoren åpnes med en liten settskrue ca. 1 omgang. Når det kommer vann ut, stenges ventilen. Alle leiligheter skal ha radiatornøkkel for lufting av radiator, disse kan kjøpes i jernvarehandel.

Elektrisk anlegg
Alle stigeledninger og sikringsskap ble byttet i 2001-2002. Den enkelte beboer er ansvarlig for ledningsnett fra sikringsskap til punkter i leiligheten. Det anbefales at beboere med gammelt ledningsnett skifter ut dette.

Vinduer
Vinduene er fra 2017.

Markiser
Aksjonærene som bor i leilighet som har balkong uten tak kan for egen regning sette opp balkongmarkiser i farge godkjent av styret.
Skriftlige søknader om markise og fargevalg sendes styret for godkjenning før disse settes opp.

Navneskilt
Beboerne har i utgangspunktet selv ansvar for navneskilt på ringetablå og postkasse. Navneskilt til postkasse kan kjøpes hos jernvarehandler, og styret tar seg av skilt til ringetablå.

Baderommene
Baderommene i gården var ferdig oppusset juni 2005, arbeidet ble utført av Brødrene Bastiansen AS.

Fellesvaskerier
Det er et fellesvaskeri i hver gård. Noen beboere har nøkkel til rullebod, og nøkkel til vaskeri henger i rulleboden. Hver leilighet har en lås for reservasjon av vasketid. Bruk av vaskeriet forutsetter at vasketidene overholdes og at vaskeriet rengjøres etter bruk. Styret selger vaskekort til tider som er bekjentgjort på oppslagstavlene. Kortene er selskapets eiendom, og returneres etter bruk for oppladning. Det er innført kr. 50 i depositum for kortene pga. manglende retur av brukte kort.

Vaktmester
Det er ansatt vaktmester i selskapet på deltid. Vaktmesterens oppgave er først og fremst å sørge for at tekniske anlegg fungerer og ellers holde eiendommen i orden.

Dersom beboere ønsker tjenester av vaktmester blir det på eget initiativ og etter avtale mellom vaktmester og beboer. Selskapet påtar seg ikke noe ansvar i slike forhold.

Elektriker og rørlegger
Selskapet har for tiden avtale med rørleggerfirmaet Mercur og elektrikerfirmaet Hoel Elektro. Disse brukes til reparasjoner på fellesanlegg. Ingen beboere skal selv bestille håndverkere til fellesarealer, men henvende seg til Styret.

Klager og beskjeder til styret og vaktmester
Aksjeselskapet har to postkasser for interne meddelelser, begge på dører til rulleboder. Selskapets postadresse er Iladalen VII AS, Griffenfeldts gate 19 D, 0460 Oslo.

Klager og andre saker bør fremmes skriftlig for styret.

VEDTEKTER

FOR ILADALEN VII AS BOLIGAKSJESELSKAP, ORG NR 971525827.

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 14.JUNI.06
Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 104 400,- fordelt på 87 aksjer
á kr 1 200,- fullt innbetalt.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger
o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Planlagt arbeid skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade bygningsmassen. Dersom en skade oppstår grunnet manglende fagmessig arbeid, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skaden for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe eller sjenanse for andre eiere i boligselskapet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (nye eiere) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse nye eiere om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

(9) Radiatorene er en fellesinstallasjon som selskapet har ansvar for. Aksjeeierne har ikke anledning til å fjerne eller bytte radiatorer på eget initiativ.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet
6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker. Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall gjøre vedtak om tiltak som går utover vanlig forvaltning og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 29-0090/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Griffenfeldts gate 19B 0460 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 105 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