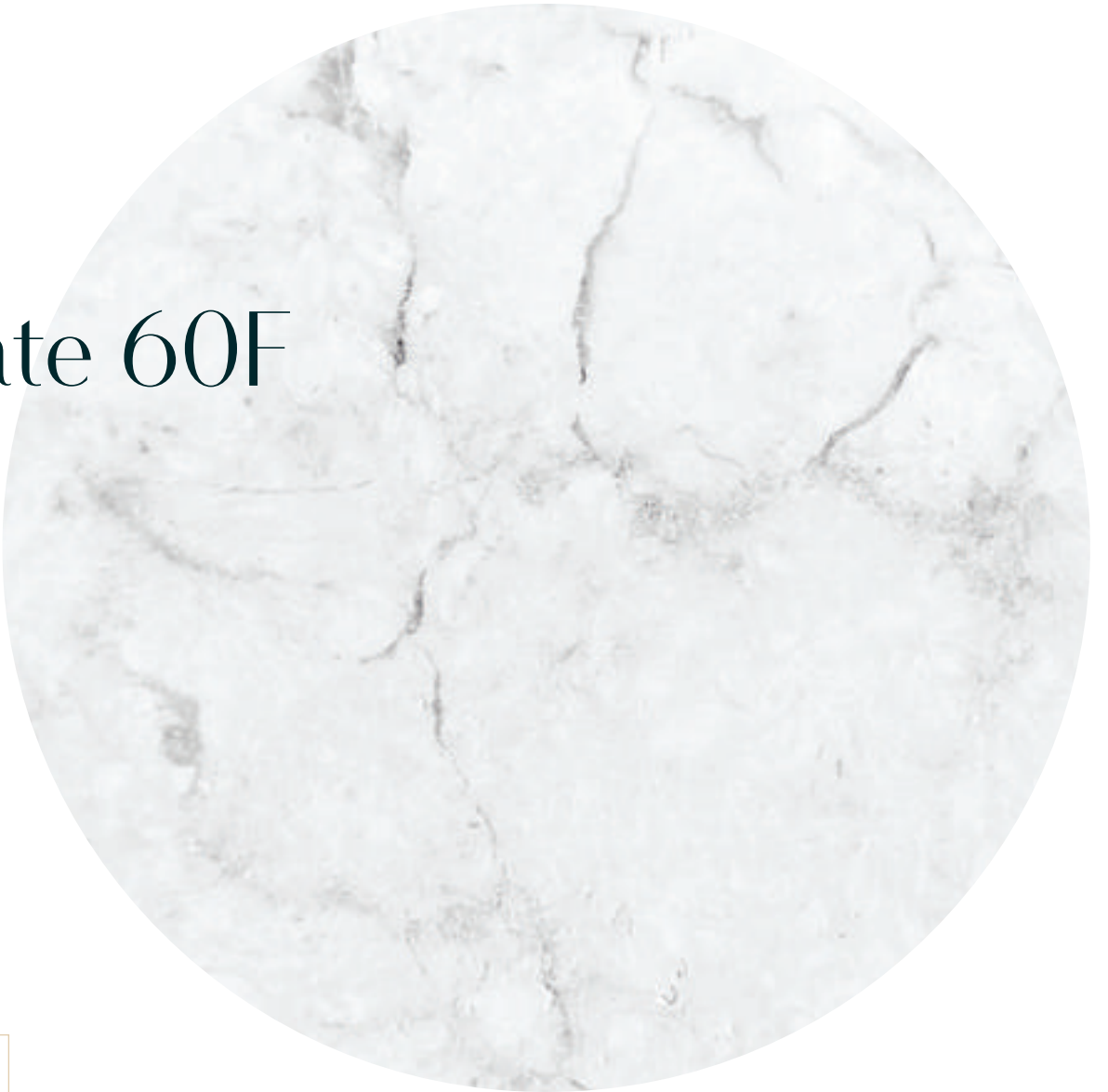


Colletts gate 60F



Velkommen til

Colletts gate 60F



Salgsoppgaven produsert 19. juni 2025

Ila / St Hanshaugen

Attraktiv og romslig 3-roms leilighet i etterspurt bygård! - Takhøyde 2,84 m - Prisbelønnet gårdsrom - Ingen dok. avgift

Prisantydning	7 200 000,-
Fellesgjeld	129 287,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 330 637,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 926,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1929

Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Colletts gate 60F!

- En fantastisk 3-roms leilighet med et stort potensiale! Leiligheten byr på en romslig stue med nydelig og usjenert utsikt, separat kjøkken, bad og 2 soverom hvor ett vender mot indre gårdsrom.

- Leiligheten ligger i de ærverdige Ila-kvartalene mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka, nær Alexander Kiellands plass. Nydelig beliggenhet i tilbaketrukkende omgivelser og samtidig svært sentralt med gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby.

- Høydepunkter:
- Idyllisk beliggenhet i etterspurt bygård
- Fantastisk gårdsrom med parklignende omgivelser designet av Snøhetta!
- Generøs takhøyde på 2,84 meter!
- Store vindusflater med dype vindusposter og usjenert utsikt
- God lagringsplass i 3 boder
- Sentralt, samtidig rolig og tilbaketrukket
- Vinduer fra 2006

Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	96 kvm

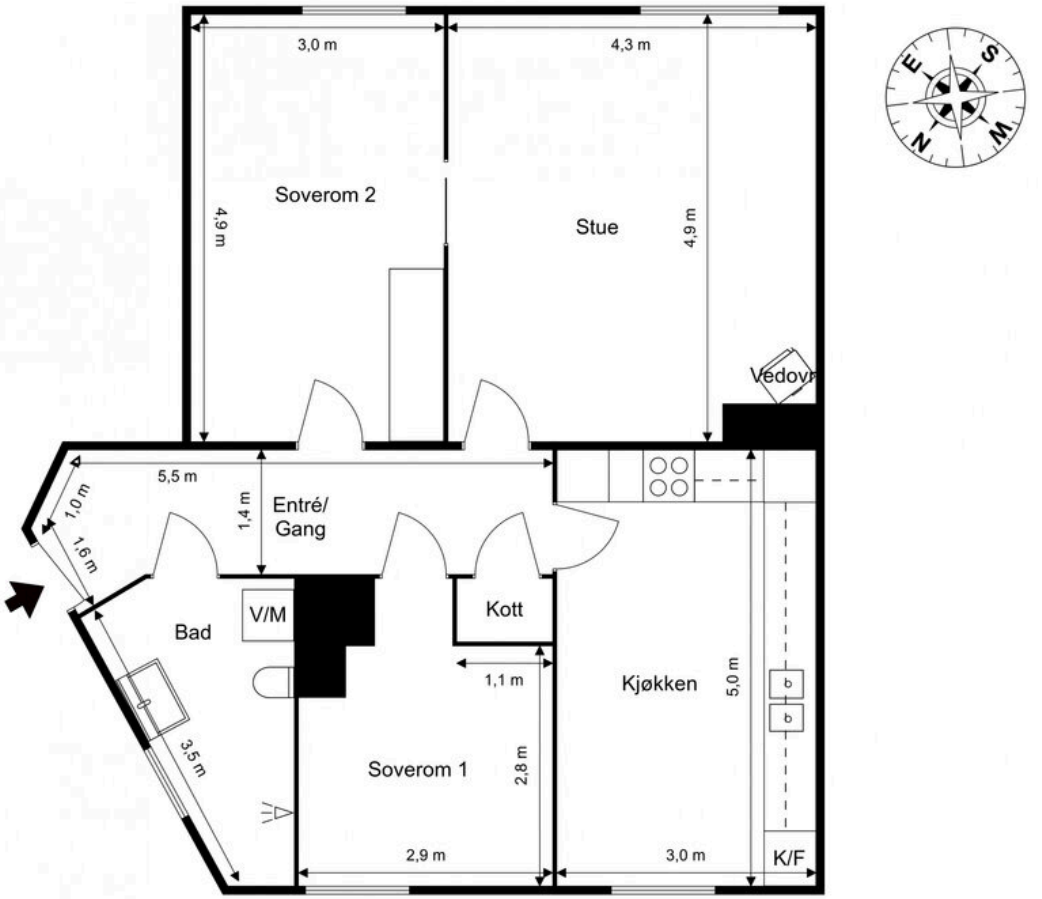
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 18 kvm. 2 kjellerboder som er 3 kvm og 10 kvm. 1 loftsbod på 5 kvm med 8 kvm gulvareal.
Total BRA: 18 kvm.

Colletts gate 60F, 0456 Oslo

3. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet














W Classic

Colletts gate 60F

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 273 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	12 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	16 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	20 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min 0.8 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km

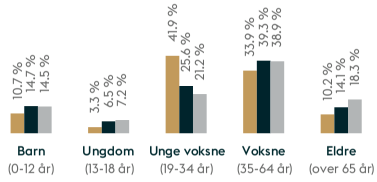
Offentlig transport

Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	13 min 0.9 km
Carl Berners plass	Linje 5	7 min 2.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km
Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	0.1 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	68 barn	7 min 0.5 km
Lovisenberg Diakonale barnehag...	64 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	3 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	5 min
SATS Ila	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	9 min

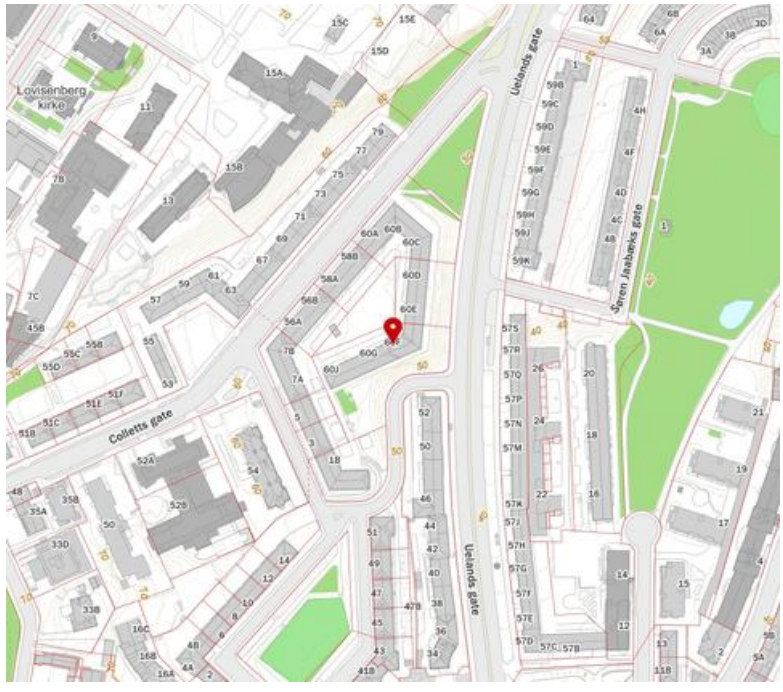
«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Colletts gate 60F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0452/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Colletts gate 60F, 0456 OSLO
Gnr 219, bnr 227 i Oslo kommune
Andelsnr 27 i IIa Kvartal 5 Borettslag A/I, org.nr. 953185881

Selger
Ruth Synnøve Andreassen

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
129 287,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 329 287,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 330 637,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 339 937,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 96 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 78 kvm.

Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 18 kvm. 2 kjellerboder som er 3 kvm og 10 kvm. 1 loftsbod på 5 kvm med 8 kvm gulvareal.
Total BRA: 18 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Stue, separat kjøkken, 2 soverom, entré og bad.

Leiligheten disponerer 3 boder. 2 kjellerboder som er 3 kvm og 10 kvm. 1 loftsbod på 5 kvm med 8 kvm gulvareal.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Romslig og langstrakt entré med god plass til både garderobeskap og oppheng av yttertøy. Entréen fungerer som et naturlig midtpunkt i boligen og gir adkomst til alle oppholdsrom. Praktisk bod på ca. 1 kvm gir ekstra lagringsplass.

Stue:
Lys og innbydende stue med plass til en stor sofagruppe og annet møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en usjenert utsikt over Oslo. Den stemningsfulle peisen bidrar med både varme og hygge på kjølige dager.

Separat kjøkken:
Stort og separat kjøkken med klassiske, profilerte fronter fra Huseby. Det er god plass til lagring i over og underskap. Rommet vender ut mot en flott og frodig gårdsrom, og her er det plass til et større spisebord - perfekt for måltider med utsyn mot det grønne. Kjøkkenet har heltre benkeplate og fliser over benk, samt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur med stikkontakt er plassert under overskapene. Innredningen inkluderer kullfiltervifte over stekesonen, integrert stekeovn og platetopp fra Siemens, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Hovedsoverom:
Her er det plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet vender ut mot rolig gårdsrom.

Soverom 2:
Lyst og romslig soverom med god plass til både dobbeltseng, garderobeløsning og skrivepult. Rommet benyttes i dag som kontor, noe som vitner om fleksible bruksmuligheter. Her har du en flott utsikt ut over Oslo.

Bad:
Praktisk og romslig baderom med elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med helstøpt topp og ettgreps armatur fra Oras, samt profilerte fronter og veggmontert lysarmatur. Rommet har åpen dusjløsning med dusjhjørne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, vegghengt bereder og lett tilgjengelig stoppekran.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 1995. Nytt klosett i 2021. Arbeid utført av: Oslo energi Installasjon AS# Varme og samitæteknikk AS, Sandvika# Mithassel ingeniør og rørleggerbedrift.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble fornyet i forbindelse med totalrenovering i 1995. Arbeid utført av: Oslo energi installasjon AS# Varme og samitæteknikk# Mithassel ingeniør og rørleggerbedrift.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 1995. Nytt klosett i 2021. Arbeid utført av: Oslo energi installasjon AS# Varme og samitæteknikk# Mithassel ingeniør og rørleggerbedrift.

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: Borettslaget rehabiliterte pipeløp i 2015. Det har vært gjennomført kontroll av pipe /ildsted i 26.10.2020 uten merknader. Det er systematisk kontroll av byggets tak. Skader utbedres ved nødvendighet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 1. badet i 1995 2. Diverse el.arbeider. Arbeid utført av: 1. Oslo energi og installasjon AS# 2 Ingeniør Tidemand as. Det foreligger faktura på arbeider. Datert 10.10.2024, utført av Ingeniør Tidemand AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? I 2009 ble det utarbeidet en tilsynsrapport fra Infratek elsikkerhet AS. Ingen bemerkninger.

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

eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var et soilrørprosjekt i regi av borettslaget i 2015.

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. Vet ikke når, men det var åpning med folledør mellom stue og soverom 2 da leiligheten ble kjøpt i 1985. Jeg regner med at dette ikke var originalt. Jeg har fjernet tidligere folledør og redusert døråpningen og satt inn en skyvedør. Taket i entré er senket ca. 40 cm for å sette inn spotter. Dette ble gjort rundt 2002.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er pusset opp i etapper. Soverom: 1986: tapetsert, malt og lagt nytt gulv. Malt vegger og tak på soverom og Kontor/gjesterom: tapetsert og malt. Ca 1988 ble gulv i stue og kontor slipt og spikerhoder ble doret ned og dekket med tremasse og lakkert Bad: totalrenovert i 1995. Varmtvannsbereder byttet i 2012. 2004. Fjernet kamin og satt inn rentbrennende ovn 2014:Stue og kontor/gjesterom: Åpning mellom rommene ble redusert og det ble satt inn skyvedør. Rommene ble malt

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det har styret. Det er målt i kjellere og i første etasje, ikke hos meg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja. Beskriv: Det er slitasje på undersiden av baderomsmøblene. Litt svart i noen fuger

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: 1: En leilighet i nabooppgangen lagde et hull i pipeløpet ved oppussing. Det tok år før det ble oppdaget. Det kom røyk inn på kjøkkenet og jeg satte fliser på noen steder jeg trodde røyken kom inn. Hullet ble oppdaget og fikset av ny eier. Jeg vet ikke detaljer. 2. Har vært dårlig trekk fordi beboere har fyrt feil. Styret har nå gitt retningslinjer for fyring.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er noen setningsskader i fasade. Dette er under utbedring av borettslaget. antydning til sprekk ved noen vindusposter. Noen av vindushaspene holder ikke vinduet åpent Et par kan låse seg i åpen stilling hvis man er hardhendt. Vindusventilen i kjellerboden er litt i stykker.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er noen setningsskader i fasade. Dette er under utbedring av borettslaget. Det er noen skjeve gulv i et bygg på nesten 100 år.

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.
Ja. Beskriv: Vært skjeggkre i en oppgang på andre siden av gårdsrommet. Dette

ble ivaretatt av borettslaget. Jeg har blomsterfluer av og til, og en liten bille i vinduspostene. To ganger blåmeiser på badet, har satt inn gitter i ventilen. OBS! Alle ventiler i gården sjekkes av blåmeiser.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Baderomsmøblene er litt fuktskadet på undersiden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport datert med rapportdato 16.12.2024.

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 noen sprekker i fasaden som det "følges med på" Det er satt i gang utbedringsarbeider. jeg kjenner ikke prosjektplanen for det. Det er foretatt radonmåleinger. Vet ikke om det er aktuelt med tiltak. Her i 3. etg. er ikke radon et problem.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Kjøkkenrenoveringen i 2002: Da gammel korkparkett ble fjernet, viste det seg at gulvet ved komfyren var svidd. Vedkomfyr da bygget var nytt. Jeg la laminat parkett på gulvet. I 2004: vannlekkasje fra oppvaskmaskinen pga sprekk i en kobling. Gulvet ble brutt opp og tørket. Noen hull ble borret i skapet i gangen. Laminat parketten ble byttet med nye korkfliser som er litt høyere, derfor er det litt skjevheter ved soklene. Veggene i gården har noe svak murpuss.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

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

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong.
- Fasade er utvendig pusset/malt.
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Vinduer er byttet i 2006.
- Brannsikkert glass i bad er fra 2015. Eier opplyser at glasset må ikke ha på film.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Enkelte innerdører tar i karm og har behov for justering.

- Dørhåndtak på enkelte innerdører er løse.

Kjøkken:
- Enkelte fronter er løse/subber mot hverandre.
- Mindre fuktskader på benkeplate ved oppvaskkum.
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avløpsrør:
- Innvendige avløpsrør fra bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger:
- Vannrør innvending i boenhenten fra bad har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:
- Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget samt at el tilsyn kun har en varighet på 5 år.

Varmtvannsbereder: Bad:
- Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).
- Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Øvrig: Gulvoverflater:
- Slitajse på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom: Bad:
- Det foreligger dokumentasjon/beskrivelse på at badet er fra 1995. Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gang/soverom:
- Eier opplyser at det er et pipeløp som ikke er i bruk i dag. Ved å benytte dette pipeløpet må man forhøre seg med styret for videre arbeid.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe med rød skjerm i stuen.
- Vitrineskap på det grønne rommet.
- Blå hylle på kjøkken.
- Skap i entré.
- Marmorplate foran peis.
- Opphengt knaggrekke i entré.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner.
- Vedovn.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 926,- pr. mnd.

Inkluderer: - Festeavgift.

- Nedbetaling av fellesgjeld (avdrag og renter).
- Tv/bredbånd.
- Driftskostnader.
- Vaktmester.
- Trappevask.
- Bygningsforsikring.
- Ulike honorarer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 847 384,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 389 535,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

IIa kvartal V er et veldrevet borettslag på St.Hanshaugen i Oslo. Borettslaget består av 160 leiligheter, med beboere i alle aldre. Beboere nyter godt av et stort, grønt gårdsrom som åpner for grilling, lek og annet fellesskap med naboene. Borettslaget har også en sykkelbod i kjelleren.

Gårdsrommet er prisbelønnet og designet av Snøhetta. Gårdsrommet er delt opp i 3 deler. Her er det tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Borettslagets forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

Styret opplyser pr. e-post 25.04.2025 at det er planlagt en rekke vedlikeholdsprosjekter fremover, som bl.a. inkluderer:
- Maling av vinduer og dører
- Utskifting av belysning over inngangsdører og portaler
- Utbedring av bunnledninger
- Radonutbedrende tiltak i kjellerareal
- Fasaderehabilitering

Per nå er det ikke besluttet noen ekstra kostnadsøkninger for andelseierne utover den allerede vedtatte økningen i felleskostnadene. Styret vedtok før jul å øke felleskostnadene med 15 % fra 1. januar 2025.

Saker som har vært- og er under arbeid:

Grunnforhold og setningsskader:
Samtlige eksterne risikofaktorer har blitt vurdert, og fagfolkene konklusjon er at bevegelsene ikke skyldes forhold i grunnen. Teorien er da at det er svakheter (ufarlige) i selve bygget som forklarer utslagene. Styret har igangsatt en gjennomgang av samtlige leiligheter for å avdekke om for mange bærende vegger kan helt eller delvis blitt revet ned. Styret har ikke kommet i mål med dette arbeider.

Slik styret har orientert er følgen av overnevnte at styret ikke vil godkjenne endringssøknader som innebærer noen form for redusert bæreevne før det foreligger en helhetlig oversikt.

Kartlegging av hull og sprekker i gulv og vegger i rommene bak el-tavlene og i tavlerommet - radon.
19 tavlerom - 12 fysisk inspisert og fotografert mens de siste 7 kun er fotografert.

Åpninger rundt el-kabel er et problem: I 12 oppganger er det større og mindre åpninger rundt el-kabel fra utvendig inntaks-skap. Inne i tavlerommene er det et begrenset antall hull i gulv, men hullene er dype og dels store. For å redusere innsig av radon og hindre adgang for skadedyr bør det foretas en tetting i følgende oppganger: Collettsgate 60 A, C og E. Collettsgate 56 B, 58 A og 58 B.

Styret informerer om følgende ved fyring i peisen:
- Start oppfyringen forsiktig med kun et par kubber. Fyr opp fra toppen av kubbene og sørg for god trekk ved å åpne vinduet i de første 5-10 minuttene. Det er viktig å få «god fart» i ovnen for å varme opp pipeløpet og aktivere «skorsteinseffekten». Hvis pipeløpet ikke varmes opp skikkelig, vil trekkraften bli dårlig, noe som kan føre til at røyken henger igjen i pipa.
- Når kvelden nærmer seg, eller når du skal avslutte fyringen, la ovnen brenne ut med god luketilgang.
- Når du ikke bruker peisen eller vedovnen, husk å stenge spjeld og ventiler. Hvis disse står åpne, kommer det inn mye luft i pipa, noe som kan kjøle ned pipa og redusere trekkraften.
- Veden må være tørr.
- Bruk opptenningsved som lett tar fyr. En kubbe kan være for stor og massiv.
- Tennbriketter kan være nyttig.
- Vurder været.
- Brenn ikke avfall.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 129 287,-pr. 11.06.2025

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning

Lånenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 6.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 246
Saldo per 11.06.2025: 2 865 948
Andel av saldo: 26 655

Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Felleslån Borettslag

Lånenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 6.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157
Saldo per 11.06.2025: 11 035 090
Andel av saldo: 102 632
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)
Felleslån Borettslag

Fellesformue

Kr 9 459,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2024) viste er overskudd på kroner 263 320. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 746 446.

Vedtekter og husordensregler

Fjerning, bytte ut og/eller installasjon av ildsted på borettslagets fyringsanlegg: Den enkelte andelseier må sende en skriftlig søknad til styret om å få tillatelse til å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted i sin leilighet.

Arbeidet med å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted må bli utført og godkjent av en fagmann med mesterbrev innenfor fagfeltet. Skriftlig dokumentasjon på arbeidet må sendes til styret etter det har blitt utført.

Ved oppussing av kjøkken:

(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.
(2)Rapport om soilrørets tilstand skal sendes til styret.
(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.
(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

Se vedlagte vedtekter og husordensregler for ytterligere informasjon.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men styret skal godkjenne hvert enkelt dyr. Du behøver ikke søke for innedyr. Borettslaget har egne retningslinjer for husdyrhold, som dyreeierne må forplikte seg til å følge.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. BO 81823288

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 337 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

AL IIa Kvartal 5 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 229 072. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1.

november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

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 de ærverdige Ila-kvartalene mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka, rett ved Alexander Kiellands plass. Nydelig beliggenhet i tilbaketrukkende omgivelser og samtidig svært sentralt med gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby. Umiddelbar nærhet til flotte parker, gode turmuligheter, trendy kafeer og barer, gode restauranter, omfattende kulturtilbud og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til St. Hanshaugen, Bislett Grünerløkka og Mathallen/Vulkan og alt dette innebærer, men samtidig rolige omgivelser.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Her finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. En kort spasertur tar deg til St. Hanshaugen senter og Kiellands Hus. Sistnevnte er et trivelig lite nabolagssenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskevaredisk og post-i-butikk, apotek, Vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, skredder, bokhandel m.m.

For den som er glad i mat og drikke er dette byens kanskje beste beliggenhet. For eksempel er Tranen bare et par minutter fra leiligheten - Oslos beste brød på dagtid og Oslos beste pizza på kveldstid - og har sammen med de mange andre utestedene rundt Alexander Kiellands plass gjort nærområdet til et hyggelig og grønt knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Det er mindre enn 10 minutter å gå fra leiligheten til Mathallens gourmettilbud og Vulkans uteliv. I samme avstand finner man flere av Oslos beste og hyggeligste restauranter (eks. Kontrast, Smalhans, Kamai, Nedre Foss gård (gjenåpner 2017!)) og nok barer og kaféer til at man kan bruke lang tid på å finne sine favoritter.

Leiligheten ligger like ved to av byens beste parker - Iladalen og St. Hanshaugen med flotte rekreasjonsmuligheter hele året. Ved Akerselva har du flotte gang- og sykkelstier du kan følge fra Maridalsvannet til Bjørvika, hyggelige badeplasser som Nydalsdammen og Brekkedammen, og grønne parker å sette deg ned i. I tillegg er det kort vei til Nordmarka og Sognsvann med flotte skiløyper, tur- og sykkelstier og hyggelige utfartssteder som Ullevålseter og Frognerseteren. Nærmeste treningssenter er bl.a. SATS på Ringnes park/Ila og på Bislett stadion har man også gratis løpebane.

Her bor du i nærhet til byens store arbeidsplasser som Lovisenberg sykehus, Ullevål sykehus, Rikshospitalet og Radiumhospitalet.

På få minutter går man også til Ringen kino eller Dansens Hus eller ta bussen ned til Operaen og resten av byens kulturliv. Fra leiligheten er det kort gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Java, Pascal og Kaffebrenneriet. Ca. fem minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv,

kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden.

Dette er en perfekt leilighet for dere som liker en aktiv og urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Kollektivforbindelser i nærheten:
Buss: Nummer 34, 37, 54, 20, 28, 21.
Trikk: 17 og 18.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i områder:

Uelands gate 46 - Rehabilitering av pipe
Saksnummer: 202312000

Kingos gate 16 - 20 - Utskifting av tre heiser
Saksnummer: 202554838

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/227:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310250 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,062
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

10.01.1928 - Dokumentnr: 924478 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

26.06.1928 - Dokumentnr: 924479 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

26.06.1928 - Dokumentnr: 924480 - Erklæring/avtale
301807melse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
250254

31.12.1953 - Dokumentnr: 310250 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,062
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

25.02.1954 - Dokumentnr: 301807 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1928 - Dokumentnr: 900386 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:102

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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: 0,60% av salgssum – estimert til kr. 43 975,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar 1900 per stk. (betaler for maks 2 visninger) kr. 3 800,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 967,-

Samlet skal selger betale kr. 123 443,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 9. juli 2025

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Colletts gate 60F

Colletts gate 60F
0456 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1929
BRA: 96 m^2
BRA-i: 78 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	8	1	1

Supertakst
GNR: 219 BNR: 227 ANR: 27

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Colletts gate 60F
0456 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25682

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

TG3: Det foreligger dokumentasjon/beskrivelse på at badet er fra 1995. Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltakning:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur på vegg. Utstyrt med åpen dusj, dusjhjørne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og vegghengt bereder.

Anbefalte tiltak

Det må installeres/benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Enkelte innerdører tar i karm og har behov for justering.
Dørhåndtak på enkelte innerdører er løse.

TG1: Noe subbing mot karm av enkelte vinduer.

Beskrivelse:
Vinduer er byttet i 2006.
Brannsikkert glass i bad er fra 2015. Eier opplyser at glasset må ikke ha på film.
Eldre innerdører med ukjent alder.
Innerdør mellom stue/soverom 2 er fra 2014.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Feste dørhåntak tilstrekklelig anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Enkelte fronter er løse/subber mot hverandre.
Mindre fuktskader på benkeplate ved oppvaskkum.

Kjøkken fra 2002 og type Husebykjøkken. Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
Korkeflis på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur med stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp fra Siemens. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Avløpsrør

Oppsummering

TG2: Innvendige avløpsrør fra bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1995 og kjøkken i 2002.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Vannrør innvending i boenhenten fra bad har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1995 og kjøkken i 2002.
Kjøkken:
Stoppekran er plassert i benkeskap.
Bad:
Stoppekran er plassert ved gulvstående wc.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget samt at el tilsyn kun har en varighet på 5 år.

Merknad: løse stikk/ledning i benkeskap.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Det foreligger faktura på arbeider. Datert 10.10.2024, utført av Ingeniør Tidemand AS.
2014: Se vedlagt bildet med samsvarserklæring. Datert 23.04.2014, utført av Ingeniør Tidemand AS.
2009: Tilsyn av elektrisk anlegg ved tilsynsrapport uten avvik. Datert 25.3.2009, utført av Infratek elsikkerhet AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder: Bad

Oppsummering

TG2: Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Øvrig: Gulvoverflater

Oppsummering

TG2: Slitajse på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gang/soverom.

Oppsummering

Eier opplyser at det er et pipeløp som ikke er i bruk i dag. Ved å benytte dette pipeløpet må man forhøre seg med styret for videre arbeid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.12.2024

Rapportdato
16.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ruth Synnøve Andreassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Colletts gate 60F, 0456 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **219** Bruksnr: **227** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **27** Leilighetsnr: **H0303**

Byggeår: **1929** - Byggeår er hentet fra ekspedisjonsdokument.
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Info:
Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon fra når vedkommende tok over boligen og frem til i dag på arbeider som har blitt utført. For mer spesifisert se egenerklæringsskjema.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det foreligger faktura på arbeider. Datert 10.10.2024, utført av Ingeniør Tidemand AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	78	78	0	0	0
Loftsbod	5	0	5	0	0
Kjellerbod 1	10	0	10	0	0
Kjellerbod 2	3	0	3	0	0
Totalt m²	**96**	**78**	**18**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	78	77	1	Gang/entre, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.	Kott.
Totalt m²	**78**	**77**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 8m². Det er skråtak, så høyeste-laveste takhøyde måles til ca 2,46-1,36m. Merket 3H.
Kjellerbod 1 på ca. 10m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,11m. Merket 3H.
Kjellerbod 2 på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,26m. Merket 3H.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har brannklassefisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 2006. Brannsikkert glass i bad er fra 2015. Eier opplyser at glasset må ikke ha på film. Eldre innerdører med ukjent alder. Innerdør mellom stue/soverom 2 er fra 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Enkelte innerdører tar i karm og har behov for justering. Dørhåndtak på enkelte innerdører er løse. TG1: Noe subbing mot karm av enkelte vinduer. Beskrivelse: Vinduer er byttet i 2006. Brannsikkert glass i bad er fra 2015. Eier opplyser at glasset må ikke ha på film. Eldre innerdører med ukjent alder. Innerdør mellom stue/soverom 2 er fra 2014.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/smøring anbefales. Feste dørhåntak tilstrekklelig anbefales.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 11mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk. Beskrivelse: Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn uten avvik. Tilsynet er utført 18.09.2020. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 i tråd med NS3600 punkt 9.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gang/soverom.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-IU**
Eier opplyser at det er et pipeløp som ikke er i bruk i dag. Ved å benytte dette pipeløpet må man forhøre seg med styret for videre arbeid.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Enkelte fronter er løse/subber mot hverandre.
Mindre fuktskader på benkeplate ved oppvaskkum.

Kjøkken fra 2002 og type Husebykjøkken. Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
Korkeflis på gulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur med stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp fra Siemens. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avviket gjelder kun endring av rombenevnelse mellom hoveddel og hoveddel. Ett soverom er endret til stue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyde:
Bad: 2,78m
Gang: 2,40m
Soverom 1: 2,80m
Stue:2,84m
Soverom 2: 2,84m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2024.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1995 og kjøkken i 2002.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2: Innvendige avløpsrør fra bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1995 og kjøkken i 2002.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1995 og kjøkken i 2002.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør innvending i boenhenten fra bad har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1995 og kjøkken i 2002.
Kjøkken:
Stoppekran er plassert i benkeskap.
Bad:
Stoppekran er plassert ved gulvstående wc.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i gang.
Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Det foreligger faktura på arbeider. Datert 10.10.2024, utført av Ingeniør Tidemand AS.
2014: Se vedlagt bildet med samsvarserklæring. Datert 23.04.2014, utført av Ingeniør Tidemand AS.
2009: Tilsyn av elektrisk anlegg ved tilsynsrapport uten avvik. Datert 25.3.2009, utført av Infratek elsikkerhet AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei



Arbeider i 2024.



Arbeider i 2014.

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget samt at el tilsyn kun har en varighet på 5 år.

Merknad: løse stikk/ledning i benkeskap.

Følgende arbeider har blitt utført:
2024: Det foreligger faktura på arbeider. Datert 10.10.2024, utført av Ingeniør Tidemand AS.
2014: Se vedlagt bildet med samsvarserklæring. Datert 23.04.2014, utført av Ingeniør Tidemand AS.
2009: Tilsyn av elektrisk anlegg ved tilsynsrapport uten avvik. Datert 25.3.2009, utført av Infratek elsikkerhet AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2012	

Størrelse
Ca 50 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2: Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.12 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Hjelpesluk i bad.



Hovedsluk i bad.

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3: Det foreligger dokumentasjon/beskrivelse på at badet er fra 1995. Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltakning:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur på vegg. Utstyrt med åpen dusj, dusjhjørne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og vegghengt bereder.

Anbefalte tiltak

Det må installeres/benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.13 Øvrig: Gulvoverflater

Beskrivelse
Slitajse på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG2: Slitajse på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

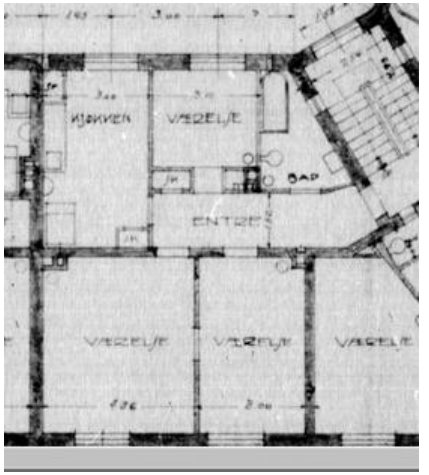
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreassen, Ruth Synnøve	9578-5999-4-1975199	2025-07-08 10:22:45

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
8. jul. 2025

Oppdragsnummer
5-0452/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colletts gate 60F, 0456 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ruth Synnøve Andreassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1985

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: BO 81823288
Forsikret i: Gjensidige Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 1995. Nytt klosett i 2021. Arbeid utført av: Oslo energi installasjon AS# Varme og samitæteknikk AS, Sandvika# Mithassel ingeniør og rørleggerbedrift.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble fornyet i forbindelse med totalrenovering i 1995. Arbeid utført av: Oslo energi installasjon AS# Varme og samitæteknikk# Mithassel ingeniør og rørleggerbedrift.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 1995. Nytt klosett i 2021. Arbeid utført av: Oslo energi installasjon AS# Varme og samitæteknikk# Mithassel ingeniør og rørleggerbedrift.

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: Borettslaget rehabiliterte pipeløp i 2015. Det har vært gjennomført kontroll av pipe /ildsted i 26.10.2020 uten merknader. Det er systematisk kontroll av byggets tak. Skader utbedres ved nødvendighet.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 1. badet i 1995 2. Diverse el.arbeider. Arbeid utført av: 1. Oslo energi og installasjon AS# 2 Ingeniør Tidemand as. Det foreligger faktura på arbeider. Datert 10.10.2024, utført av Ingeniør Tidemand AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2009 ble det utarbeidet en tilsynsrapport fra Infratek elsikkerhet AS. Ingen bemerkninger.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var et soilrørprosjekt i regi av borettslaget i 2015.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke når, men det var åpning med folledør mellom stue og soverom 2 da leiligheten ble kjøpt i 1985. Jeg regner med at dette ikke var originalt. Jeg har fjernet tidligere folledør og redusert døråpningen og satt inn en skyvedør. Taket i entré er senket ca. 40 cm for å sette inn spotter. Dette ble gjort rundt 2002.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er pusset opp i etapper. Soverom: 1986: tapetsert, malt og lagt nytt gulv. Malt vegger og tak på soverom og Kontor/gjesterom: tapetsert og malt. Ca 1988 ble gulv i stue og kontor slipt og spikerhoder ble doret ned og dekket med tremasse og lakkert Bad: totalrenovert i 1995. Varmtvannsbereder byttet i 2012. 2004. Fjernet kamin og satt inn rentbrennende ovn 2014:Stue og kontor/gjesterom: Åpning mellom rommene ble redusert og det ble satt inn skyvedør. Rommene ble malt

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det har styret. Det er målt i kjellere og i første etasje, ikke hos meg.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er slitasje på undersiden av baderomsmøblene. Litt svart i noen fuger

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

Ja

Beskriv: 1: En leilighet i nabooppgangen lagde et hull i pipeløpet ved oppussing. Det tok år før det ble oppdaget. Det kom røyk inn på kjøkkenet og jeg satte fliser på noen steder jeg trodde røyken kom inn. Hullet ble oppdaget og fikset av ny eier. Jeg vet ikke detaljer. 2. Har vært dårlig trekk fordi beboere har fyrt feil. Styret har nå gitt retningslinjer for fyring.

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?

Ja

Beskriv: Det er noen setningsskader i fasade. Dette er under utbedring av borettslaget. antydning til sprekk ved noen vindusposter. Noen av vindushaspene holder ikke vinduet åpent Et par kan låse seg i åpen stilling hvis man er hardhendt. Vindusventilen i kjellerboden er litt i stykker.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er noen setningsskader i fasade. Dette er under utbedring av borettslaget. Det er noen skjeve gulv i et bygg på nesten 100 år.

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.

Ja

Beskriv: Vært skjeggkre i en oppgang på andre siden av gårdsrommet. Dette ble ivaretatt av borettslaget. Jeg har blomsterfluer av og til, og en liten bille i vinduspostene. To ganger blåmeiser på badet, har satt inn gitter i ventilen. OBS! Alle ventiler i gården sjekkes av blåmeiser.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Baderomsmøblene er litt fuktskadet på undersiden

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 datert med rapportdato 16.12.2024.

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?

Nei

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 noen sprekker i fasaden som det "følges med på" Det er satt i gang utbedringsarbeider. jeg kjenner ikke prosjektplanen for det. Det er foretatt radonmåleinger. Vet ikke om det er aktuelt med tiltak. Her i 3. etg. er ikke radon et problem,

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

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

Ja

Beskriv: Kjøkkenrenoveringen i 2002: Da gammel korkparkett ble fjernet, viste det seg at gulvet ved komfyren var svidd. Vedkomfyr da bygget var nytt. Jeg la laminat parkett på gulvet. I 2004: vannlekkasje fra oppvaskmaskinen pga sprekk i en kobling. Gulvet ble brutt opp og tørket. Noen hull ble borret i skapet i gangen. Laminat parketten ble byttet med nye korkfliser som er litt høyere, derfor er det litt skjevheter ved soklene. Veggene i gården har noe svak murpuss.

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: 5-0452/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andreassen, Ruth Synnøve	2025-07-08

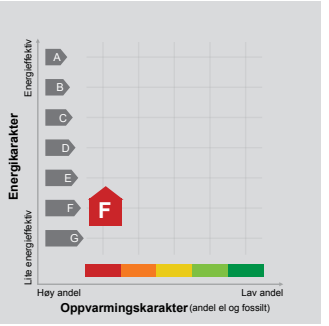
Identifikasjon

bankID Andreassen, Ruth Synnøve

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

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 60F
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541341
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-137260
Dato	19.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedtekter

for A/L Ila kvartal V borettslag, org. nr. 953 185 881, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 2013, sist revidert 28.06.2021 .

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ila kvartal V borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr rom. Kjøkken regnes som ett rom.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Nestleder velges blant styremedlemmene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Det er ikke anledning til at personer som er ansatt eller lønnet av selskapet på samme tid kan inneha noe tillitsverv i borettslaget.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder, evt nestleder, og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

12. Utbedringer i leilighetene

12 – 1 Fjerning, bytte ut og/eller installasjon av ildsted på borettslagets fyringsanlegg

(1)Den enkelte andelseier må sende en skriftlig søknad til styret om å få tillatelse til å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted i sin leilighet.

(2)Arbeidet med å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted må bli utført og godkjent av en fagmann med mesterbrev innenfor fagfeltet. Skriftlig dokumentasjon på arbeidet må sendes til styret etter det har blitt utført.

(3)Styret kan i ettertid kontrollere om utført arbeid og dokumentasjon på utført arbeid stemmer over ens og er tilfredsstillende utført.

(4)Andelseiere som ikke forholder seg til vedtekten kan bli pålagt om å utbedre skaden på borettslagets pipeløp for egen regning. Dette vil også bli sett på som et alvorlig brudd på vedtekt pkt 7-1

(5) Ildstedet tillates kun installert og koblet til de de fyringsløp som er blitt rehabilitert i 2013 og som er blitt godkjent som fyringsløp av Brann- og redningsetaten 28.11.2013, jf. Oversikt på borettslagets hjemmeside.

12 – 2 Ved oppussing av kjøkken

(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.

(2)Rapport om soilrørets tilstand skal sendes til styret.

(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.

(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

A/L ILA KVARTAL V BORETTSLAG O R D E N S R E G L E R

Sist endret på generalforsamlingen 24. mai 2013

Formålet med disse reglene er å bidra til hygge og trivsel i et bofellesskap preget at hensynsfullhet og toleranse.
Hensynet til fellesskapet gjør det nødvendig med enkelte generelle regler for opprettholdelse av alminnelig ro og orden, og for ivaretakelse av borettslagets eiendom.
Reglene som er vedtatt av borettslagets høyeste myndighet- generalforsamlingen- forplikter hver enkelt beboer, deres gjester og tilfeldige besøkende.

1. **Det skal være ro innen borettslagets område mellom kl.23.00 og kl.07.00, samt søn- og helligdager. Motorferdsel i denne tiden skal unngås. Skru ned musikken og ikke bruk vaskemaskinen !**
2. **Musikkøvelse og generell bruk av instrumenter**
   Hver beboer skal sørge for at all bruk av musikkinstrumenter ikke er til sjenanse for naboer. Det forutsettes med dette, at dersom en beboer ønsker å spille et instrument, skal dette utøves innenfor rimelighetens grenser og i henhold til borettslagsloven.
   Musikkøvelse og bruk av instrumenter bør være begrenset til maksimalt 2 timer per dag.
3. **Biler skal IKKE parkeres inne i gården, innkjøring kun for nødvendig av – og pålessing. Sykler og motorsykler kan stå inne i gården, men du må slå av motor mellom kl.23.00 og kl.07.00.**
4. **Borettslaget har en felles tørke- og bankeplass. Tøy som ikke drypper kan også tørkes på loftene. Fra kl.22.00 dag før søn- og helligdag til førstkommende hverdag skal tørkeplassen være tom for klesvask etc.**
   Ikke rist tepper eller annet ut av vinduet
   Tørkeplassen har bestemte tider for lufting og banking:
   Lufting: Mandager/ torsdager kl.20-22
   Banking: Lørdager/ kl.10-12
   Dersom tørkeplassen er tom for klesvask, kan du banke og lufte så mye du vil.
5. **Alle private eiendeler skal oppbevares i egne boder. Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring. Barnevogner, ski, sykler etc. skal settes på tilviste plasser og være til minst mulig sjenanse for framkommeligheten.**
6. **Papir skal IKKE legges i avfallsdunkene, men i egne papirsamlere. Vær nøye med at matavfall ikke havner utenfor avfallsdunkene.**
7. **Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men styret skal godkjenne hvert enkelt dyr. Du behøver ikke søke for innedyr. Borettslaget har egne retningslinjer for husdyrhold, som dyreeierne må forplikte seg til å følge.**
8. **Du kan IKKE sette opp fuglebrett eller annen mating av fugler, det tiltrekker seg duer og rotter.**
9. **Hvis du vil grille ute, finnes en tilrettelagt grillplass i hageanlegget. Det er forbudt å grille andre steder enn på den tilrettelagte grillplass.**
10. **Hvis du pusser opp må du sørge for å fjerne byggeavfall til offentlig avfallsplass og sørge for godt renhold og orden i fellesareal. Du kan IKKE bruke de ordinære avfallsdunkene til byggeavfall.**

Brudd på ordensreglene vil bli påtalt, og ved gjentakelser behandlet i henhold til husleiekontrakt og gjeldene husleielov.

Følgende retningslinjer gjelder for dyrehold:

1. Bakgården skal ikke brukes som toalett. Er uhellet likevel ute, fjernes ekskrementer umiddelbart, og kastes i nærmeste søppeldunk.
2. Hunder skal holdes i bånd i bakgården.
3. Lek og bjeffing kan virke skremmende og sjenerende, og bør derfor ikke forekomme på borettslagets område.
4. Kjæledyr må kunne være alene hjemme uten å sjenere naboer.
5. Ekstra søl i oppgangen pga. dyrehold, fjernes av eier.
6. Katter som oppholder seg ute, bør ikke være forplantningsdyktige. På denne måten unngår man sjenerende markering, slåsskamper og overproduksjon av kattunger.
7. Eksotiske dyr (slanger, øgler, etc) er forbudt ved lov, og vil selvsagt ikke bli godtatt i borettslaget.

Ved brudd på disse retningslinjer skal borettslaget gi dyreeier / dyreholder mulighet til å rette på forholdene. Hvis dette ikke skjer, kan borettslaget kreve at dyreholdet opphører.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Trine Nilsen Dato utkjørt: 11.06.25 Side 1 av 2

AL IIa Kvartal V Borettslag	**Vår ref.:**	2436/27	**Fødselsdato eier:**	10.09.1945
Colletts gate 60 F	**Type:**	Borettslag frittstående		
0456 OSLO	**Eiere:**	Ruth Synnøve Andreassen		
Organisasjonsnr: 953 185 881	**Andelsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 926**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 713
Tilleggsytelser:	TV/Brebånd	213

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	129 287	Gjeld siste årsoppg.:	153 095
Klient ajourf. lån:	13 901 038	Klient gj. s. årsoppg.:	16 460 221

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 6.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 246
Saldo per 11.06.2025: 2 865 948
Andel av saldo: 26 655
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Felleslån Borettslag

Lånenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.06.2025: 6.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157
Saldo per 11.06.2025: 11 035 090
Andel av saldo: 102 632
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)
Felleslån Borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christian Engelstad
Adresse:	Åsbråtan 147
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
Telefon:	Mob.: 90963881
E-post:	ilakv5@mail.lettstyrt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	153 095	Andre inntekter:	289
Annen formue:	9 459	Utgifter:	8 331		

Boligopplysninger:

AL IIa Kvartal V Borettslag	**Vår ref.:**	2436/27	**Fødselsdato eier:**	10.09.1945
Colletts gate 60 F	**Type:**	Borettslag frittstående		
0456 OSLO	**Eiere:**	Ruth Synnøve Andreassen		
Organisasjonsnr: 953 185 881				

6: Ligning - 2024

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	219/28		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2257.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Skadeforsikring	Polisenr:	BO 81823288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	18.12.2020	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

AL Ila Kvartal V Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Ila Skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter
- 5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate
- 5.3 Beplantning Collets gate
- 5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG
- 5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene
- 5.6 Utleie hybel
- 5.7 Plan for rydding av loft
- 5.8 Sykkelrampe
- 5.9 Energiprosjekt
- 5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -
- 5.11 Balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden henter inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setingsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag fra Espen Haugen:

Arealene mellom inngangspartiene er helt «dødt» uten noe vegetasjon og brukes til parkering av biler, som løpebane mm. Tilstanden er skjemmende og står i grell kontrast til gårdsrommet. Arealet har tidligere vært inngjerdet og det har vært anlagt plen i flere omganger. Etablering og vedlikehold av gressplen på disse arealene er en vanskelig øvelse og krever uforholdsmessig stor arbeidsinnsats. Det er flere årsaker til det. De store lindetrærne har et omfattende rotsystem med masse smårøtter som tar det meste av regnvannet og jordsmonnet blir derfor fort tørt. Himmelretning og store trær gir begrenset med sollys. Ved opparbeidelse av arealene vil det være begrensing på «opparbeiedelsesdybde» da over halvpartene av arealene ligger innenfor 5 meter fra stammene til lindetrærne; fredet sone.

Jeg ser for meg følgende elementer i en opparbeidelse:

* Inngjerding - en enkel løsning med jernstolper med øye som det trekkes kjetting gjennom. Inngjerding mot fortau og begge sider av inngangspartiene.

* Opphøyde bed - etablering av opphøyde bed 40-50 cm høye- 2 til 3 meter lange og 1,5 meter brede; enten rektangel eller oval-formet. Bedenes størrelse avpasses etter arealflate. Bedene bygges opp med torvblokker. Bedene beplantes med skyggetålende busker og stauder f.eks. rhodendendron og stauder med ulike blomstringstidspunkter. Det etableres 6 opphøyde bed.

* Etablering av eng: Forsøke på å etablere en eng med fresing/løsning av eksisterende jordsmonn, rensk av smårøtter, tilførsel/påkast av mye sand og utlegg av et tyn nytt jordlag inneholdende skyggetålende frøblanding av sommerblomster ett- og flerårige blomster.

Den foreslåtte løsningen krever begrenset oppfølging og skjøtsel. Jeg har ikke sjekket ut priser/kostnader, men er rimelig sikker på at skissert opparbeidelse vil koste mindre enn kr. 60.000.

Tidspunktet for gjennomføring avhengig av styrets arbeid med oppussing fasade ved C 56 A og kartlegginger knyttet til setningsproblematikk. Videre driftsleders arbeid med å klargjøre om det er nødvendig å grave for å få reparert 2 bunnledninger tilknyttet nedløpsrør.

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, men ønsker at det settes en budsjettramme på kr. 75 000.

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag fra Marthe og Alexander:

Ønsker med dette å fremme forslag til generalforsamlingen.

Vi foreslår at vi planter gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate. Vi har en veldig frodig og fin bakgård, og vi tenker at det hadde vært flott om inngangspartiene i Colletts gate hadde vært like fine som de som er vendt inn mot bakgården.

Arbeidet kan f.eks. gjøres ved dugnad.

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate

Styrets innstilling: Som sak 5.2, styret er positive til forslaget.

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag/sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag fra Espen Haugen:

Styrene i A/L Ila Kvartal V Borettslag har over tid etablert en praksis med å påføre andelseierne «husleie-sjokk» med økninger i felleskostnadene på 15 og 16 %. Fra 1. april 2022 økte felleskostnaden med 16 % og fra 1. januar 2025 ble iverksatt en økning på 15%. På 33 måneder er altså felleskostnaden blitt økt med 31%! Den generelle prisstigningen i perioden 1. april -22 1. januar 2025 er på 13,9 %. Det er meget tvilsomt om styret har adgang til å fatte vedtak om økning i felleskostnaden på 15-16 %. Uansett om det er lovlig eller ikke så er slik «hopp» i felleskostnadene ikke særlig ønskelig for andelseiernes i planleggingen av husholdningens økonomi. Andelseierne har krav på en viss forutberegnelighet for nivået på felleskostnadene. Grundighet ved utarbeidelse av borettslagets budsjett, gode og realistiske kostnadsoverslag og gjennomtenkte finansieringsplaner for de enkelte vedlikeholdsprosjekter, vil sikre at man har det nødvendige grunnlag for å vurdere behovet for justering av felleskostnad. Samtidig vil et gjennomarbeidet budsjett gi underlag for oppsett av et likviditetsbudsjett! For å unngå disse «hoppene» i felleskostnaden synes jeg det er nærliggende å vurdere muligheten for å etablere som rutine at spørsmålet om justering av felleskostnaden tas som punkt på de årlige generalforsamlingene under styrets orientering om budsjettet for det kommende år. For å understøtte at en slik rutine blir søkt etablert synes det hensiktsmessig å foreta en entydig begrensing i styrets adgang til å øke felleskostnaden.

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret er i utgangspunktet skeptiske til denne foreslåtte innskrenkning i styrets kompetanse. Det er styret som har den beste oversikten over økonomien, og det vedtas ikke økning i felleskostnadene uten at det er høyst nødvendig. Videre er det kostnadsbærende og tidskrevende å avholde ekstraordinære generalforsamlinger.

Dersom eierne likevel ønsker en innstramming av styrets kompetanse, må forslag til vedtak endres til 15 %, og det må være anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling ved akutt behov for økning.

5.6 Utleie hybel

Forslag fra Espen Haugen:

Fra 1956 har det vært hybel i Diriksgate 7B -1. etg venstre. Fram til 1991 var hybelen leid ut til ansatte i butikken. I perioden 1991 til september 2021 har styret i borettslaget forestått utleie av hybel; på det «åpne marked». Da leietager flyttet ut av hybelen i september 2021 valgte det daværende styret å ta i bruk hybelen som styrerom. Bruk av hybelen som styrerom påfører borettslaget et årlig inntektstap på kroner 80 til 100.000. Borettslaget har siden opprettelsen i 1954 hatt styrerom i Diriksgate 1 A og dette styrerommet er blitt benyttet av alle styrene fram til 2021. Det «originale» styrerommet i Diriksgate 1 A er av omtrent samme størrelse som hybelen i Diriksgate 7B. Og det er også i dette i dette styrerommet at alt gammelt arkivmateriale befinner seg. Generelt i samfunnet, og også for det sittende styre i borettslaget, gjelder at de fleste styremøter og kommunikasjon for øvrig skjer digitalt. Andelen møter med bruk av ett «fysisk» møtelokale er etter hvert blitt sterkt redusert. Borettslaget har altså ett helt kurant møtelokale i Dirksgate 1A som styret kan benytte til fysiske møter. Dersom styret vurderer at de for avholdelse av 2-3 fysiske styremøter i året trenger et bedre møterom, vil leie av møterom/møtelokale koste betydelig mindre enn det samlede tapet av leieinntekt fra utleie av hybelen i Dirksgate 7B.

Forslag til vedtak: Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500- 8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, og vil igangsette utleie såfremt hybelen er lovlig å leie ut, dersom forslaget vedtas.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag fra Barbara Klein:

Familiene D'Amico og Luciani, beboere i Colletts gate 60F, fremmer et forslag på vedtak om plan for rydding av loft, der mange gjenstander er lagret utenfor bodene. Dette gjelder først og fremst loftene i Colletts gate 60F, Diriks gate 3 og 5. Vi stiller oss bak vedlagte forslag fremmet til styret av driftsleder Espen Haugen i 2024. Som vedlegg til denne e-posten sender jeg styret et word-dokument som inneholder forslaget til Espen Haugen og noe kommunikasjon mellom ham og Ane i styret relatert til denne saken.

Vedlegg: Oppbevaring av gjenstander på fellesareal

Svar på dine spørsmål Ane

- Ja, jeg er den som har oversikt over problemet og dets omfang.
- På mine oppslag som annonserer dugnader opplyses alltid at umerkede gjenstander lagret på fellesareal kan bli kastet på dugnadene; så det er alltid en «åpning» for å rydde litt.
- Jeg avholder 4 dugnader i året – 2 på våren og 2 på høsten. På 1- en av høstdugnadene kan det settes av mye tid til rydding av fellesareal.
- Å engasjere eksternt firma for å rydde loftene er ikke en god ide.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere «elementer»; et prosjekt som strekker seg over et halvt år og eventuelt et generalforsamlingsvedtak om omdisponering av loftsareal til flere boder – og da boder med gitter som sikrer innsyn til takflater.

Omfang av lagring

Omfanget av lagring av private gjenstander på loftene er ganske stort; på noen loft svært omfattende. Jeg vil sterkt oppfordre styrets medlemmer til å inspisere følgende loft:

- Collettsgate 60 F
- Diriksgate 5
- Diriksgate 3

Å rydde disse 3 loftene anslår jeg vil kreve 3-4 dagers arbeid av 3-4 mann. Container-omfang på minst 40-50 kubikk. Kostnaden for borettslaget vil bli betydelig.

Rydding og kasting vil skape store konflikter, aggresjon og sinne; og vil påføre det lille som er av godt bomiljø, om ikke et banesår, så langvarig skade.

En skisse til et prosjekt.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere elementer og et prosjekt som strekker seg over ett halvt år. Elementene i et slikt prosjekt er følgende:

1. Styret må sende et skriftlig brev til alle andelseiere; til andelseiernes bostedsadresse. Dersom andelseier bor annet sted enn på adresser i Ila Kvartal V Borettslag må styret sende brevet til tilskriveradresse.

1. I det skriftlige brevet må styret stille krav om at andelseierne merker alle private eiendeler som oppbevares på fellesareal. Frist for å merke eiendelene kan være 1 – en måned. Videre: I det skriftlige brevet gir styret andelseierne en frist til å fjerne de private eiendelene på 3 måneder etter utløpet av frist for merking av eiendeler; som vi kan kalle ryddefristen. I løpet av 4 måneders periode må altså alle andelseiere sørge for å fjerne de private eiendelene ved å gjøre følgende:
    1. Kaste/kjøre vekk til avfallsstasjon
    2. Gi bort til private personer eller organisasjoner – Finn, Loppemarkede etc
    3. Selge
    4. Plassere i egne lofts- eller kjellerboder
    5. Leie lagringsplass

1. Rett etter utløpet av **merkingsfristen** på 1 måned gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:
    1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
    2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpsene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
    3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
2. Rett etter utløpet av ryddefristen på 3 måneder gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:

1.
    1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
    2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpsene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
    3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
    4. Engasjement av eksternt firma til å kjøre bort og kaste private gjenstander.

1. Fastsettelse av prosedyrer og rutiner for å unngå at felles loftsareal benyttes til lagring av private eiendeler.
2. Sak til generalforsamlingen om opprettelse av flere boder.

HMS: gjenstander i fellesarealer

Hei Espen,

Styret har mottatt klager på at flere og flere av beboerne bruker fellesarealene til oppbevaring av personlig eiendeler. Dette gjelder da særlig loftareal. Dette er du helt sikkert bekjent med.

For å forsøke å få bukt med dette økende problemet, er det tenkt å oppfordre beboerne til å benytte seg av containerne som står her til fredag, samt varsle om at gjenstander som ikke blir fjernet innen dugnaden vil bli kastet.

Hadde det vært mulig å bruke tid på dugnaden til slikt arbeid, alternativt bestille noen som kommer for å hente det? Har du noen tanker omkring dette?

Vh Ane

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Styrets innstilling: Styret synes dette blir et litt for omfattende prosjekt for noe som bør kunne løses enklere. Styret vil heller at det henges opp lapper noen uker før dugnaden om alt som ikke flyttet innen dugnaden vil bli kastet under dugnaden.

5.8 Sykkelrampe

Forslag fra andelseier:

I forrige generalforsamling ble det fremmet forslag til å etablere en låsbar sykkelbod på gårdsplassen. Styret sa at de ville utrede plassering, utforming og kostnad. Vi venter på et forslag. I mellomtiden har vi sett på en annen løsning, som er mye billigere. Problemstillingen er å unngå å bære syklene og barnevogner ned trappen til kjeller. EL-sykler kan ikke parkeres ute for de stjeles og tåler ikke salt/grus og lave temperaturer. Løsning er en sykkelrampe. Det finnes to typer: en skinne som står fast eller den som kan vippes mot veggen. Ettersom trappebredden er kun 105 cm vil den som vipper være den beste løsningen. Sykkelrampen er i varmgalvanisert stål, kan bli utstyrt med et sklisikkert belegg og leveres komplett med braketter og monteringsmateriell for betong.

Den norske produsenten InfraVelo AS - https://www.infravelo.no/produkt/s-rampensykkelramper/ selger sykkelramper. Veiledende pris er 1500,- pluss mva og frakt fra Tønsberg per meter. Montering Ettkommer, leveringstid 1 uke fra lager. Kjellertrappen i Inngang F er cirka 2,50 meter lang. Totalkostnad kan komme på ca. 10000,- pr rampe. '

Forslag til vedtak: Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget. Styret vil foreslå at det maks kan etableres 5 ramper per år, av budsjettmessige årsaker. Det foretas loddtrekning dersom styret mottar mer enn 5 søknader.

5.9 Energiprosjekt

Det har vært nedsatt en energigruppe av kompetente beboere som vil redegjøre for arbeidet som har vært utført og deres konklusjoner.

Gruppen følger forslag til vedtak om at borettslaget foretar en energikartlegging med forutsetning om godkjent kartleggingsstøtte fra Enova. Kostnaden for energikartleggingen er estimert til mellom 110 000 og 290 000 kr, uten Enovastøtte på 50 % av kostnadene. Energikartleggingen blir utført av fageksperter innen energiutbedring og består av et enklere teknisk arbeid som resulterer i en rapport til borettslaget. Rapporten inneholder forslag til hensiktsmessige
tiltak som har som mål å redusere energibruken i bygget og for borettslagets medlemmer, og dermed også lavere strømkostnader. Enova stiller krav om energikartlegging for å søke Enovastøtte til energiutbedrende tiltak. Energigruppen vil på generalforsamlingen
foreslå en konkret leverandør av Energikartleggingstjenester.

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enova-støtte.

Styrets innstilling: Styret vil takke Energigruppen for det arbeidet som har vært nedlagt. Styret er positive, og mener det har verdi å få kartlagt mulighetene.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -
Forslag fra Siri Beate Lindberg Wælgaard:

Kjære alle beboere v Ila Kvartal 5,

Jeg ønsker å fremme et forslag for vurdering av generalforsamlingen, som kan bidra til å styrke borettslagets økonomi, samtidig som det gir medlemmene større muligheter for å tilpasse og utvide sine leiligheter. I tillegg vil dette forslaget kunne bidra til å forbedre bygningens energieffektivitet.

Jeg ønsker også å understreke at et premiss for en eventuell utbygging vil være at det ikke gjøres endringer på bærevegger, for å unngå ytterligere setningskader i bygget. Bakgrunn: Flere borettslag på Sagene, Thorshov og Lindern har etablert utbyggingsavtaler og klausuler som gir beboerne muligheten til å kjøpe loftsetasjen (for beboere i 3. etasje) og kjelleretasje (for beboere i 1. etasje). Ved at de som ønsker å kjøpe og utvide sine leiligheter gjør dette, skapes det flere fordeler både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet.

I vårt borettslag har vi pr. i dag flere store arealer som blir lite eller svært lite brukt. Eksempler på dette er tørkeloft, bryggerom og store boder i både kjeller og loft. Dette gir oss en unik mulighet til å utnytte disse arealene bedre og samtidig tilpasse leilighetene etter beboernes behov.

Jeg vil foreslå at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en lignende klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje. Dette vil kunne gi oss flere gevinster, som beskrevet nedenfor:

1. Bedre økonomi for borettslaget
Ved at de som ønsker å kjøpe loft- eller kjelleretasje betaler en engangssum til borettslaget, vil det skape en ekstra inntektskilde som kan brukes til å styrke borettslagets økonomi. Engangssummen kan for eksempel brukes til å redusere felleskostnadene eller til å dekke eventuelle fremtidige oppussingsprosjekter.

2. Mer stabile bo- og flyttemønstre
Muligheten til å utvide leiligheten vil trolig redusere hyppigheten av utflytting. Når beboere har mulighet til å tilpasse boligen sin til egne behov, kan dette skape et mer stabilt og langsiktig boforhold, som igjen kan føre til mindre utskifting av beboere og dermed større trygghet for både beboere og borettslaget.

3. Økte felleskostnader
De som velger å kjøpe loft- eller kjelleretasje vil også påta seg høyere felleskostnader. Dette vil bidra til økte inntekter til felleskostnader i borettslaget, der de som får mer plass også bidrar mer til vedlikehold og drift.

4. Bedre utnyttelse av byggets potensiale
Flere borettslag i nabolaget har allerede tatt i bruk denne løsningen, og det kan være en effektiv måte å utnytte byggets arealer på, uten at det går utover de eksisterende leilighetene eller bo-kvaliteten for de som ikke ønsker å kjøpe ekstra etasjer. I vårt borettslag har vi flere arealer som i dag brukes svært lite, som for eksempel tørkeloft og bryggerom. Dette er arealer som kan utnyttes bedre ved en utbygging.

5. Energieffektivisering

Ved å gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe loftet og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjelleren, vil det åpne for en naturlig mulighet for oppgradering av bygningens isolasjon. Isolering av loftet vil redusere varmetap gjennom taket, og isolering i kjelleren vil minske energitap mot bakken. Dette vil ikke bare gi beboerne bedre bo-komfort og lavere energikostnader, men også bidra til at borettslaget blir mer energieffektivt på lang sikt.

6. Bevaring av bygningens strukturelle integritet
Et viktig premiss for en slik utbygging vil være at ingen endringer gjøres på bærevegger eller bærende strukturer i bygget. Det vil selvfølgelig være behov for en åpning i etasjeskillene for å få inn en trapp, men dette trenger ikke å være store konstruktive inngrep. Dette er særlig relevant med tanke på de setningsskader bygget har vært utsatt for tidligere, som styret mener kan ha vært forårsaket av endringer på bærevegger. Det er avgjørende for byggets langsiktige stabilitet at eventuelle ombygginger ikke går på bekostning av bygningens bæreevne. I liknende bygårder med utbyggingsavtaler er det vanlig at det stilles krav til ansvarlig entreprenør som eventuelt skal utføre arbeidet -denne entreprenøren må da godkjennes av styret ved å vise til liknende prosjekter, for å sikre at arbeid blir utført profesjonelt.

7. Omdisponering av bodareal
En utbyggingsavtale/klausul må også omfatte en ordning for omdisponering av eksisterende bodareal, for å sikre at beboere som ikke ønsker å bygge ut fortsatt har tilstrekkelig bodplass. Dersom beboere i 3. etasje ønsker å kjøpe loftet, og beboere i 1. etasje ønsker å kjøpe kjelleren, må disse i så fall gi fra seg en del av sitt nåværende bodareal. På denne måten kan beboerne som ikke ønsker utbygging fortsatt ha tilgang til nødvendig bodplass, samtidig som utbygging kan skje på en rettferdig og praktisk måte. En ryddig måte å gjøre dette på er å lage en overordnet plan for hele borettslaget med inndelinger av arealer som evt kan kjøpes ut, og arealer som kan omdisponeres til boder. Dersom det er areal som trengs til eks oppbevaring av utstyr til fellesareal o.l kan dette også tas hensyn til i en slik plan.

Jeg foreslår at det på generalforsamling kan settes av tid til å stemme over om det er ønskelig å gå videre ved å se på mulighetene for å utarbeide en klausul eller utbyggingsavtale for borettslaget, som kan gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe lofts etasje, og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjeller etasje. Dette vil kunne gi en rekke fordeler både for
beboerne og borettslaget som helhet, og samtidig bidra til en mer bærekraftig fremtid for vårt bygg.

Det må selvfølgelig også tas hensyn til byggets byantikvariske verdi. Jeg vet at det tidligere har vært vurdert å bygge ut loftsareal med nye boenheter/leiligheter, med balkonger ut mot bakgården osv. Ønsker å presisere at dette ikke er ønsket med dette forslaget, men heller en enklere løsning/utbyggingsavtale med inngrep som enkle takvinduer - som ikke rivatiserer
bakgården eller forringer bygårdens hovedkropp. Eventuelle kjellerutbygginger kan også løses uten store inngrep med lysgraver o.l. Dette er kun et forslag for å se om det er av interesse hos beboerne at borettslaget ser på dette videre, særlig aktuelt nå som felleskostnader har steget ytterligere og det skal sees på energiutbedringstiltak for Ila Kvartal V-bygget. Håper flere ser verdien i å bedre utnytte arealet vi allerede har, både beboerne i 1 og 3 etg som potensielt har mulighet til å utvide leilighetene sine, men også 2 etg som vil få et borettslag med bedre økonomi for fremtidig vedlikehold, og mer stabile bo- og flyttemønstre.

Med vennlig hilsen,
Siri Wælgaard
Colletts Gate 60G H0302.

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å

etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Styrets innstilling: Styret har i anledning forslaget vært i kontakt med en utbygger for å få en vurdering av om loft- og kjellerarealene er egnet for salg til utbygger, med henblikk på potensielt store inntekter fra et salg.

Utbygger sendte deres arkitekt Frida Nilsen som konkludert med følgende:

Vi vurderer at loftsarealene egner seg best for intern utbygging, altså utvidelse av eksisterende enheter fra 3. etasje til loft, fremfor etablering av selvstendige boenheter. Dette skyldes blant annet at mønehøyden kun er 3,5 meter. Etter at gulv, vegger og tak er isolert i henhold til dagens krav, vil arealet være begrenset og ikke tilstrekkelig for gode, selvstendige boenheter.

I tillegg kreves det tilgang til to uavhengige trapperom fra hver enhet for å unngå krav om sprinkling av hele bygningsmassen. Dette gjør det utfordrende å etablere gjennomgående enheter. Dette er ikke et krav ved utvidelse fra 3. etasje til loft.

Verken arkitekt eller driftsleder mener at utbygging av kjellerne vil være praktisk mulig.

Det er altså særlig loftene som er egnet for utbygging, men da intern utbygging, slik som forslagstiller ønsker. Styret ser absolutt at dette kan være interessant for de som har toppleiligheter, men er skeptiske til å påta oss et såpass stort prosjekt, sett hen til eksisterende arbeidsbelastning. Styret vil foreslå at en gruppe av interessenter jobber videre med dette, og presenter eventuelle konklusjoner for styret.

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal m er direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess.
Eksempel:
Din Signatur for Støtte
Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F
Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten)
Signatur :
Dato: 25. mars 2025

Avsluttende Kommentar:

Vi tror fast på at tillegg av balkonger vil være en betydelig forbedring for alle beboere i Ila Kvartal V Borettslag, og tilføre varig verdi til vårt borettslag. Vi ser frem til en åpen dialog og en positiv vurdering av vårt forslag fra styret.

Styrets innstilling: Styret er positive denne type initiativ, og er også positive til at det nedsettes en gruppe som jobber med et slikt prosjekt. Styret opplever per i dag ikke å ha kapasitet til å drive igjennom prosjektet, men vil kunne bidra inn i gruppen ved behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Engelstad (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Anette Vartdal (2024-2026)

Styremedlem, Nina Rolsdorph (2024-2026)

Styremedlem, Edda Solbakken (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Ane Norderhus (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Francesco Bettella (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Helena Rönnqvist (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Mia Marcinko (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 387 616**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	263 320	-268 316
Kjøp / salg anleggsmidler	1	-3 252 001
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-644 850	14 815 046
Endringer i andre langsiktige poster	0	-9 907 112
B. Årets endring disponible midler	**-381 529**	**1 387 616**
C. Disponible midler	**1 006 087**	**1 387 616**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 498 080	3 355 287
Kortsiktig gjeld	-491 993	-1 967 670
C. Disponible midler	**1 006 087**	**1 387 616**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 012 108	6 977 095	6 980 362	7 953 296
Leie forretningslokaler	1	222 750	243 000	243 000	252 720
Sum leieinntekt		**7 234 858**	**7 220 095**	**7 223 362**	**8 206 016**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 120	93 913	0	0
Sum annen inntekt		**2 120**	**93 913**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 236 978**	**7 314 008**	**7 223 362**	**8 206 016**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	952 167	940 258	1 087 318	1 139 500
Styrehonorar	3	300 000	322 500	300 000	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		95 547	101 704	93 424	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	315 780	310 298	321 550	356 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 638 558	1 348 889	1 685 722	1 808 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	2 162	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	89 778	71 757	84 700	88 000
Reparasjon og vedlikehold	8	772 878	1 835 125	681 296	695 000
Revisjonshonorar		25 044	31 200	30 712	13 900
Forretningsførerhonorar		185 068	182 332	190 000	195 000
Andre honorar	9	52 978	8 795	8 000	2 000
Kontorkostnad		3 919	36 793	472 700	6 000
TV/bredbånd		449 749	406 241	0	412 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		18 500	18 080	16 345	15 475
Kontingent og gaver		18 045	22 380	30 800	15 000
Forsikring		984 759	885 886	892 000	1 115 000
Eiendomsskatt		33 799	0	0	0
Andre kostnader	10	284 762	354 613	298 300	309 600
Tap	11	6 783	0	0	0
Sum kostnad		**6 230 276**	**6 876 852**	**6 192 867**	**6 680 475**
Driftsresultat		**1 006 703**	**437 155**	**1 030 495**	**1 525 541**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 588	41 464	0	0
Rentekostnad		871 971	746 936	842 722	779 095
Netto finansposter		**743 383**	**705 472**	**842 722**	**779 095**
Årsresultat		**263 320**	**-268 316**	**187 773**	**746 446**
Overført til/fra annen egenkapital		263 320	-268 316	0	0
SUM OVERFØRINGER		**263 320**	**-268 316**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	585 360	0
Bygninger	4	2 666 640	3 252 000
Andre driftsmidler	4	0	1
Sum anleggsmidler		**3 252 000**	**3 252 001**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		157 110	0
Kundefordringer		0	558 021
Andre kortsiktige fordringer		149 237	0
Forskuddsbetalte kostnader		322 845	1 011 944
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		868 889	1 785 322
Sum omløpsmidler		**1 498 080**	**3 355 287**
SUM EIENDELER		**4 750 080**	**6 607 288**

Balanse 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		**45 600**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 503 737	-13 767 057
Sum opptjent egenkapital		**-13 503 737**	**-13 767 057**
Sum egenkapital	**12**	**-13 458 137**	**-13 721 457**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	14 170 196	14 815 046
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum langsiktig gjeld		**17 716 224**	**18 361 074**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 067	0
Leverandørgjeld		307 675	1 117 043
Skyldig off. myndigheter		40 625	60 289
Påløpne renter		4 336	75 318
Annen kortsiktig gjeld		97 289	715 020
Sum kortsiktig gjeld		**491 993**	**1 967 670**
Sum gjeld		**18 208 217**	**20 328 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 750 080**	**6 607 288**
Pantstillelser	14	17 716 224	18 361 074

Sted:_____ Dato:_____

Christian Engelstad Styreleder	Ane Norderhus Styremedlem	Edda Solbakken Styremedlem
Anette Vartdal Styremedlem	Nina Rolsdorph Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 407 841	6 407 035
3606 Utleie	204 632	163 947
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	377 758	379 835
3640 Innkrevd eiendomsskatt	21 877	26 278
3605 Leie forretningslokaler	222 750	243 000
Sum	**7 234 858**	**7 220 095**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 120	93 913
Sum	**2 120**	**93 913**

Konto 3990 gjelder skilter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	317 746	0
5102 Overtid fra lønnssystemet	39 954	0
5103 Lønn forrige forr.fører	269 277	664 963
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	-48 005
5120 Timelønn fra lønnssystemet	17 501	0
5150 Påløpne feriepenger	53 251	0
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	5 999	13 982
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	37 715	79 796
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	2 394	0
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	2 394	0
5262 Kollektiv pensjonsforsikring	29 980	64 936
5280 Andre fordeler fra lønn	1 998	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-36 568	-68 294
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	2 196	4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	57 525	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	7 508	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	84 805	164 586
5751 Kollektiv pensjonskostnad, inng. faktura	29 603	63 902
5753 Tjenestepensjon OTP	28 387	0
5990 Andre personalkostnader	499	2 394
5995 Andre sosiale kostnader	0	-2 394
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	300 000	322 500
Sum	**1 252 167**	**1 262 758**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygging	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 666 640	585 360
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 666 640	585 360
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 666 640	585 360
Anskaffelsesår :	1954	1954
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 157 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er totalt på 12 537,10kvm.
Gårds.nr 219, bruks.nr 24,26, 28,40,41,42,43,227 og 228 i Oslo kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med forsikrings nummer 94156073.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 800
6361 Fast renhold	266 592	254 876
6390 Andre driftskostnader	983	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 193	0
6392 Containerleie/tømming	26 268	53 622
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 745	0
Sum	**315 780**	**310 298**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	1 611	0
6490 Bil utleie	550	0
Sum	**2 162**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 800	3 958
6540 Inventar	12 122	25 092
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 554	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 713	0
6552 Driftsmateriell	35 394	40 236
6570 Arbeidstøy	17 196	2 470
Sum	**89 778**	**71 757**

Noter årsregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	211 988	1 194 005
6602 Vedlikehold VVS	97 514	59 323
6603 Vedlikehold elektro	93 171	7 295
6605 Vedlikehold fellesanlegg	91 531	134 349
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 478	0
6614 Vedlikehold avfallsanlegg	0	4 348
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	227 897	53 923
6619 Dugnadsutbetaling	5 209	4 854
6630 Egenandel forsikring	24 000	20 000
6641 Malerarbeider	5 709	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 382	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	357 028
Sum	**772 878**	**1 835 125**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 893	5 764
6716 Honorarkostnader øvrige	2 238	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	36 848	3 031
Sum	**52 978**	**8 795**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	14 133	1 007
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 072	320 447
7770 Betalingskostnader	6 679	6 850
7771 Andre gebyrer	0	118
7773 Omkostninger innkreving	1 365	0
7790 Andre kostnader	31 686	26 067
7792 Øredifferanse	27	56
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	69
Sum	**284 762**	**354 613**

Note 11 - Tap

Kundefordring for felleskosstnad 2020 er tapt.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 600	0	45 600
Sum innskutt egenkapital	**45 600**	**0**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 767 057	263 320	-13 503 737
Sum opptjent egenkapital	**-13 767 057**	**263 320**	**-13 503 737**
Sum egenkapital	**-13 721 457**	**263 320**	**-13 458 137**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**HANDELSBANKEN**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**94937045012**	**94937045004**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	6.04 %	6.09 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	11 844 793	2 970 253
Lånesaldo 01.01:	11 800 775	2 964 501
Avdrag i perioden:	527 828	67 252
Lånesaldo 31.12:	**11 272 947**	**2 897 249**
Saldo 5 år frem i tid:	8 113 151	2 495 104

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045004	1	44 351	44 351
	2	28 508	57 016
	2	26 946	53 892
	1	26 301	26 301
	1	26 002	26 002
	1	25 416	25 416
	4	25 406	101 624
	1	24 961	24 961
	2	24 701	49 402
	2	22 634	45 268
	10	22 352	223 520
	1	22 140	22 140
	2	21 517	43 034
	5	21 506	107 530
	2	21 126	42 252
	1	20 833	20 833
	4	20 757	83 028
	3	20 247	60 741
	3	19 808	59 424
	4	19 569	78 276
	1	19 347	19 347
	2	19 103	38 206
	2	18 967	37 934
	2	18 734	37 468
	12	18 523	222 276
	12	18 051	216 612
	1	17 969	17 969
	6	17 964	107 784
	1	17 693	17 693
	6	17 644	105 864
	7	17 432	122 024
	2	17 275	34 550
	7	17 037	119 259
	6	16 944	101 664

Langsiktig gjeld

	2	16 559	33 118
	2	16 169	32 338
	2	15 935	31 870
	1	15 442	15 442
	2	14 433	28 866
	1	13 760	13 760
	1	13 636	13 636
	2	13 446	26 892
	7	13 072	91 504
	1	12 969	12 969
	4	12 687	50 748
	3	12 529	37 587
	2	12 231	24 462
	1	12 025	12 025
	1	11 412	11 412
	2	11 369	22 738
	2	11 206	22 412
	1	10 924	10 924
	1	10 891	10 891
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045012	1	172 567	172 567
	2	110 923	221 846
	2	104 845	209 690
	1	102 333	102 333
	1	101 173	101 173
	1	98 893	98 893
	4	98 851	395 404
	1	97 121	97 121
	2	96 108	192 216
	2	88 067	176 134
	10	86 970	869 700
	1	86 146	86 146
	2	83 720	167 440
	5	83 677	418 385
	2	82 200	164 400
	1	81 060	81 060
	4	80 765	323 060
	3	78 781	236 343
	3	77 072	231 216
	4	76 143	304 572
	1	75 278	75 278
	2	74 328	148 656
	2	73 801	147 602
	2	72 893	145 786
	12	72 070	864 840
	12	70 234	842 808
	1	69 918	69 918
	6	69 896	419 376
	1	68 841	68 841
	6	68 651	411 906
	7	67 828	474 796

Noter årsregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

Langsiktig gjeld

	2	67 216	134 432
	7	66 288	464 016
	6	65 929	395 574
	2	64 430	128 860
	2	62 911	125 822
	2	62 004	124 008
	1	60 083	60 083
	2	56 158	112 316
	1	53 541	53 541
	1	53 055	53 055
	2	52 317	104 634
	7	50 861	356 027
	1	50 460	50 460
	4	49 362	197 448
	3	48 750	146 250
	2	47 589	95 178
	1	46 788	46 788
	1	44 403	44 403
	2	44 234	88 468
	2	43 601	87 202
	1	42 503	42 503
	1	42 377	42 377

2436 AL IIa Kvartal V Borettslag Org. nr. 953185881

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	14 170 196
Innskuddskapital	3 546 028
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 716 224**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 252 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 3 546 028.

Resultat og balanse med noter for AL Ila Kvartal V Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ila Kvartal V Borettslag

Styreleder	Christian Engelstad (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Edda Solbakken (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Nina Rolsdorph (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ane Norderhus (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Anette Vartdal (sign.)	29.04.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AL IIa Kvartal V Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL IIa Kvartal V Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQBQL-5YXKZ-P6JKR-T5BJB

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQBQL-5YXKZ-P6JKR-T5BJB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-07 10:50:51 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQBQL-51YXZ-P6JKR-TSBJB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - AL Ila Kvartal V Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Engelstad
Styremedlem, Anette Vartdal
Styremedlem, Nina Rolsdorph
Styremedlem, Edda Solbakken
Styremedlem, Ane Norderhus
Varamedlem, Francesco Bettella
Varamedlem, Helena Rönnqvist
Varamedlem, Mia Marcinko

Styret i AL Ila Kvartal V Borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AL Ila Kvartal V Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Ila Kvartal V Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953185881

AL Ila Kvartal V Borettslag består av 157 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Ernst & Young AS

Forsikring

AL Ila Kvartal V Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Skadeforsikring, avtalenr BO 81823288 . Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Ila Kvartal V Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

På vedlikeholdssiden har styret jobbet med:

Styret har brukt mye tid på å prøve å få oversikt over det arbeidet som har blitt gjort de siste årene når det gjelder setningsskader, rørutbedring og radonutbedringer. Entreprenøren borettslaget hadde kontrakt med gikk konkurs i 2023, og det har vært krevende å få hentet ut dokumentasjon på målinger, befaring og evt. tiltak som er gjort. Styret anser det nå som at de har fått i tak i den informasjonen som er mulig og går videre med nye selskaper.

Deler av bygningsmassen har setningsskader på fasaden og inne i leiligheter. Det har blitt utført målinger av bevegelsen i grunnen og styret mottok i 2023 geotekniskrapport basert på disse målingene. Basert på rapporten og samtaler med geoteknikeren bak rapporten har styret tatt kontakt med en rådgivende ingeniør bygg (RIB) i Sweco for å få anbefalinger om hva som burde gjøres videre. Styret ønsker å få klarhet i om noe burde gjøres i grunnen før fasade og leiligheter utbedres for å hindre at det oppstår nye skader med en gang utbedringene er utført. Styret har bestilt sikring av de mest utsatte delene av fasaden, for å unngå farlige situasjoner og personskader.

Det har blitt stående igjen hull i en bod og et vaskerom etter utgravingen i forbindelse med målingene av bevegelse i grunnen. Styret har hentet inn tilbud for å tette disse hullene.

Styret har hentet inn tilbud for utbedring av radon. I noen av oppgangene er det målt for høye radonverdier. Forslaget er å installere radonvifter i kjellerne i oppgangene hvor radonnivået er for høyt. Det er foreslått å gjøre dette i en oppgang først og se hvordan verdiene endres. Det er en mulighet for at radonvifter i en oppgang også senker verdiene i tilstøtende oppganger.

Styret er i kontakt med en ny entreprenør angående rørfornying og rehabilitering av bunnledninger, overvanns- og fellesledninger i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2021.

Styret har hentet inn tilbud på maling av dører og vinduer i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Driftsleder Espen Haugen bestilte trær til planting i bakgården i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Startet utredningen av ny avfallshåndtering i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024. Befaring med Renovasjonsetaten og driftsleder utført 13.mars. Planen er i første omgang å plassere alle søppelkasser utenfor av bakgården. Neste steg er å vurdere alternativer for andre løsninger enn de søppelkassene vi har i dag.

På generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt at styret skulle komme med forslag til nye skur for sykler/barnevogner. Dette arbeidet har ikke blitt påbegynt.

På grunn av overgang til ledpærer er det behov for nye lamper i portalene og over oppgangsdører og kjellerinngangsdører. Styret har vært i dialog med Byantikvaren vedrørende uttalelse og anbefaling. Styret har hentet inn tilbud på dette.

Annet:

- Styret har organisert utskiftning av defekte internettbokser fra internettleverandøren
- Styret har jobbet med støy fra Joker-butikken til to leiligheter. Problemet synes nå i hovedsak å være løst.
- Styret har jobbet med en konflikt mellom to andelseiere.
- Styret har organisert utskiftning av gamle brannslokkingsapparater til beboerne.
- Styret har organisert besøk av Ila og Bolteløkka skolekorps til flaggheising 17. mai.
- Styret har arrangert julegrantenning - en årlig tradisjon hvor det serveres pepperkaker og gløgg og spilt julemusikk ved Bøler og Ila Janitsjar.

Økonomi:

Styret økte fra og med 1. januar felleskostnadene. Styret har forståelse for at det er uheldig med en så stor økning, men det var behov for dette for å unngå å tære på borettslagets likvidet. Felleskostnadene har ikke økt siden 1. april 2022 og det har vært høy pris- og rentevekst i perioden.

Styret har valgt å følge anbefalingen fra USBL:

Basert på budsjettet for 2025 må dere øke inntektene med 9,6% for å balansere budsjettet mot null.

For å møte Usbls anbefaling om disponible midler på minst 15.000,- per boenhet (dere ligger i dag på ca 6000), må inntektene øke med 19,58%. Anbefalingen på 15.000,- pr enhet dekker driftskostnadene i tillegg til noe ekstra for uforutsette vedlikeholdskostnader.

Styret la seg mellom de to veiledende økningene fra USBL.

Borettslagets tidligere forretningsfører har blitt kjøpt opp av USBL som nå er borettslagets forretningsfører.

Styret har fått forhandlet ned renten på sameiets lån.

Det er lite mislighold av felleskostnadene, per i dag er kun 1 andel som har betydelig mislighold. Tvangsinndrivelse er igangsatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Nina Rolsdorph

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Haugen og Emil Thyri

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 41

Antall fremlagte fullmakter:8

Totalt:49

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetningen for 2024 vil deles ut på møtet. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 400.000- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden hentet inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setningsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt med en kostnadsramme på kr. 75.000.

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate.

Vedtak:

Saken ble frafalt, se sak 5.2

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Vedtak:

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 41

Antall blanke stemme: 0

Forslaget falt.

5.6 Utleie hybel

Forslag til vedtak: Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500-8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak, men det settes ned en komité som ser nærmere på løsninger. Komiteen ledes av forslagsstiller.

5.8 Sykkelrampe

Forslag til vedtak: Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall.

5.9 Energiprosjekt

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enova-støtte.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Vedtak:

Et overveldende flertall var positive til at forslagstiller utreder mulighetene videre.

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal m er direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess. Eksempel:
Din Signatur for Støtte
Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F
Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten) Signatur :
Dato: 25. mars 2025

Vedtak:

Et overveldende flertall var positive til at forslagstiller utreder mulighetene videre.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

Vedtak:
Valgt ble: Christian Engelstad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Marte Andreassen for 2 år.

Valgt ble: Henrik Marcelius Huser for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Vedtak:
Valgt ble: Edda Solbakken for 1 år.

Valgt ble: Emil Thyri for 1 år

Valgt ble: Arthur Kay Piene for 1 år

Etter dette er styrets medlemmer og varamedlemmer for 2025-2026 følgende:

Christian Engelstad (styreleder)

Anette Vartdal (styremedlem)

Nina Rolsdorph (styremedlem)

Marte Andreassen (styremedlem)

Henrik Marcelius Huser (styremedlem)

Edda Solbakken (vara)

Emil Thyri (vara)

Arthur Kay Piene (vara)

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Fanny Lööf for 1 år

Protokoll for AL Ila Kvartal V Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Engelstad (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Nina Rolsdorph (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Espen Haugen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Emil Thyri (sign.)	15.05.2025

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Didrik Rotbakken Gundersen

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.12.2024
5-0452/24	24/12349 - 4	Anita Bliksvær	

Colletts gate 60 F - gnr./bnr./andel nr. 219/227/27 - Festeopplysninger

Saken gjelden festeforhold mellom AL IIa Kvartal 5 Borettslag og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 6. desember 2024 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en andelsleilighet i Colletts gate 60 F på gnr./bnr. 219/227.

Festeavgiften
AL IIa Kvartal 5 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 229 072. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

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

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

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

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

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

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

AL IIa Kvartal 5 Borettslag
Nedre Storgate 15
3015 Drammen

Vennlig hilsen

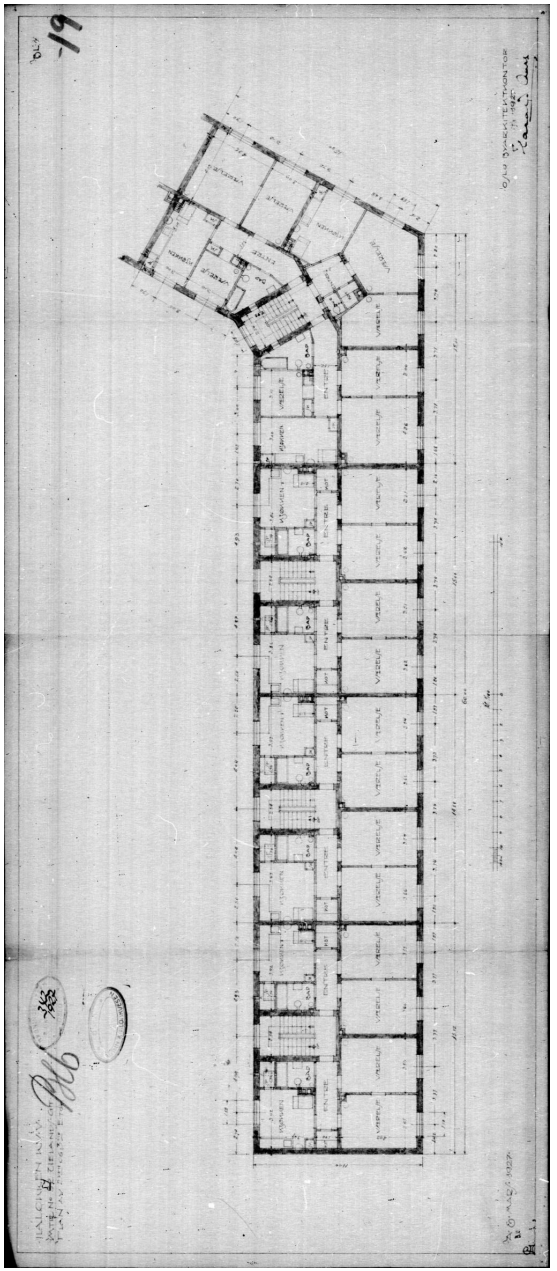
Atle Røiom	Anita Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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



Anmeldelse Nr. 342/1927
23 Tegninger

1

475/27

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 56-58-66 Calmeyergaten og 52-54 Ullevålsveien

Innlevert 5 April 1927 Attestert

Ferdig attestert 14/2-29

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. [illegible] gunser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser

Oslo den 6 April 1927

[illegible]

Regnskapet i [illegible] mott. 8. APR 1927

Opm.-avd. mott. 8. APR 1927

Bebyggelsen blir tegnende på gl. k. 39 Gj. [illegible] og St. 1 B 3 Gr. [illegible]. Rekkefølgen på deling er ikke innkommet. De opgjøre dennesse må deles ved forhåndsbud. Deling bør foretas før bebyggelsen reises ellers ikke.

Dommeren hr. reguleringssjefen.

Oslo 8/4 27 [illegible]

Kartverket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN TOSTRUP
WALDEMAR THRANES GATE 6
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 5-0319/23
Vår referanse: 3283435/22298937
Bestilling: C3 2023-09-05 (6) 112

Dato
05.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
310250	105	31.12.1953	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	219	24	0	0

(X) Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dgb. nr. 10250 1953
3. des.

Stempelmerker kr. 1060.–
påsatt originalen/kunnet og kassert
den 3/12 – 1953
av Bergh. i Oslo

Gnr. 219 Bnr. 40

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Boliglaget Ila kv. V
en del av eiendommen Collettsgate 56, 58 og 60, Diriksgate 1, 3, 5 og 7 og Uelandsgate 54, 56 og 56b.
Denne har fått
og er 15.539.2 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 4.062,– beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,– pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

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

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

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

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

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

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310250/105
Uthentet 2023-09-05 13:13

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310250/105
Uthentet 2023-09-05 13:13

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310250/105
Uthentet 2023-09-05 13:13

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 23. desember 1953.

Som fester:

Boliglaget IIa kv. V

Bjørnstjerne
Hans Jacobsen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310250/105
Uthentet 2023-09-05 13:13

Tillegg til § 7.

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeabgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.758.000,- og kr. 845.400,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. V

Bjørnstjerne
Hans Jacobsen

Bil. 11 A/10219

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310250/105
Uthentet 2023-09-05 13:13

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0452/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Colletts gate 60F 0456 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 227 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