



Colletts gate 60D

— Velkommen til

Colletts gate 60D



— St. Hanshaugen

Lys og innbydende 2-roms i populær bygård | Peis | Idyllisk og prisbelønnet bakgård | God takhøyde og store vindusflater

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	81 925,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 783 275,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 806,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1929
Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og delikat 2-roms leilighet i populær bygård på St. Hanshaugen. Høy 1. etasje med store vindusflater og gode lysforhold, skjermet for innsyn. Stue med peis og stort, separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Gode lagringsmuligheter i tre boder. Den idylliske bakgården er et stort pluss, vakkert designet av Snøhetta.
- Idyllisk beliggenhet i etterspurt bygård
- Fantastisk bakgård designet av Snøhetta
- Høy 1. etasje, skjermet for innsyn
- Store vindusflater | Gode lysforhold
- Takhøyde på 2,77 m.
- God, arealeffektiv planløsning
- Stue m/ peis
- Stort, separat kjøkken m/ nye kjøkkenfronter
- Stort soverom
- Dusjbad + wc
- God lagringsplass | 3 boder
- Sentralt, samtidig rolig og tilbaketrukket
- Nær parker, buss og servicetilbud
- Ingen forkjøp/dok. avg.

Arealer og innhold

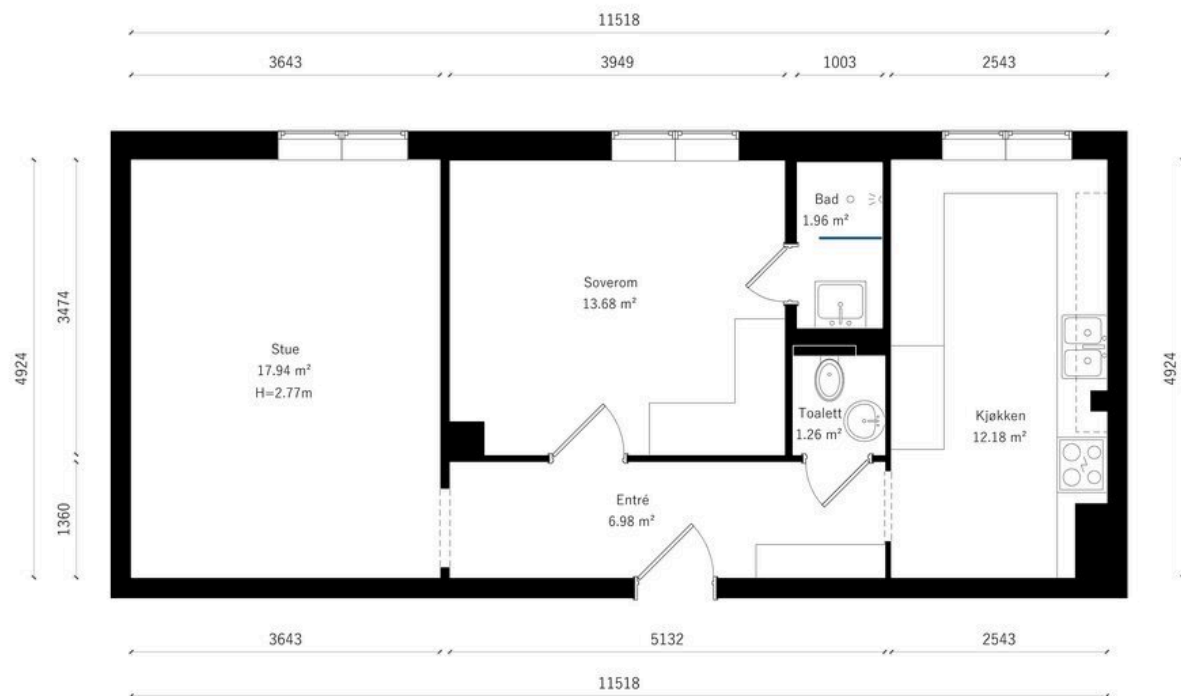
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, dusjrom, stue, kjøkken, soverom og toalettrom
Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.



Colletts gate 60D

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

































Informasjon

Colletts gate 60D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

22-0025/25

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Colletts gate 60D, 0456 OSLO

Gnr 219, bnr 228 i Oslo kommune

Andelsnr 38 i Ila Kvartal 5 Borettslag A/I, org.nr. 953185881

Selger

Fredrikke Holst

Kjøpesum og omkostninger

5 700 000,- (Prisantydning)

81 925,- (Andel av fellesgjeld)

5 781 925,- (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))

5 783 275,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 792 575,- (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

1

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 57 kvm

BRA-e: 11 kvm

Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 57 kvm. Entré, dusjrom, stue, kjøkken, soverom og toalettrom

Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder

Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:

BRA-e: 3 kvm. Loftsbod

Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod på loft med måleverdig areal på 3 kvm. Bod er merket med: 1M

Bod i kjeller på 5 kvm. Bod er merket med: 1M

Bod i kjeller på 2,8 kvm. Bod er merket med: 1M

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,77m

Innhold

Leiligheten inneholder entré, dusjrom, stue, kjøkken, soverom og toalettrom. Det medfølger i tillegg to kjellerboder og én loftsbod.

Standard

Entré:

Entreen skaper et godt førsteinntrykk med god takhøyde og lysmalte veggflater.

Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Til leiligheten medfølger i tillegg hele tre boder på totalt 11 kvm.

Stue:

Lys og luftig stue med peis og takhøyde på ca. 2,77 meter. Store vindusflater sikrer

meget gode lysforhold og fin romfølelse. Usjenert og rolig, skjermet for innsyn.

Stuen har laminatgulv og lysmalte veggflater. Hele leiligheten ble malt opp i 2025.

Stuen har plass til både spisebord og sofagruppe.

Kjøkken:

Stort, adskilt kjøkken med gode lysforhold og fin romfølelse. Stort vindu med fint utsyn og sittebenk under. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate. Kjøkkenfrontene ble skiftet i 2025. Mellom overskap og benkeplate er det pent flislagt. Plassen i rommet er godt utnyttet, og kjøkkenet er både praktisk og funksjonelt utformet. Store arbeidsflater og masse oppbevaringsplass. Fine omgivelser og godt tilrettelagt for gode stunder med kokkelering og bakst. Kjøl/-fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger. Vaskemaskinen er kombinert vask og tørk.

Bad og toalettrom:

Helfliset bad fra 2011 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med baderomsinnredning og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Behagelig regnfallsdusj. Termostaten til gulvvarmen på bad ble byttet i 2022. I 2025 er tak, dør og lister malt. Badet har adkomst fra soverommet.

Toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med vegghengt toalett og skapinnredning. Termostaten til gulvvarmen ble byttet i 2020.

Soverom:

Stort og svalt soverom med god takhøyde, stort vindu og masse lys. Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Soverommet har gode møbleringsmuligheter for seng, nattbord, kontorpult og oppbevaringsmøblement.

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

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel 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?

Nei

Eventuell kommentar:

Totalrenovert i 2011 av tidligere eier: membran, våtromsplater, nystøpt fundament, nytt sluk, rør-i-rør syst, varmekabler. Nymalt tak + dør med lister i 2025.

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:

Rehabilitering pipeløp - 28.11.2013 - Thorendahl AS.

Tak: Takettersynet i regi eksternt firma i 2023 – 5 hele dager – sjekk av alle takflater med lift og tau. Utskifting av 255 takstein og mønepanner og noen korte lengder med lekter. Forskjøvet takstein lagt på plass, vannrenner rensket, pipebeslag, gradrenner, snøfangere mm sjekket. Takettersyn av Gamlebyen Blikk AS.

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 ble målt noe høy radonverdi i 2019, ifølge forrige eier. Tiltak har siden blitt iverksatt: gulvet i kjellerrom til oppgang 60D ble pigget opp, og er siden støpt igjen. Beskjed fra styret om videre arbeid: det vil bli installert "radonvifter", som vil trekke radonholdig luft ut av kjelleren, så den ikke trekker opp i leilighetene. Dette har vi nå innhentet tilbud på.

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

Ja

Beskriv:

Setningsskade på bygget - kartlegging og tiltak iverksatt. Styret har over tid, engasjert geotekniker og rådgivende ingeniører til å vurdere setnings situasjon og bygningsmassen. De skal også gi råd om hvilke tiltak som bør utføres for å forhindre nye skader, og hvordan eksisterende skader skal utbedres. Status er at vurdering av eksisterende situasjon er utført, nå pågår vurderinger av nødvendige tiltak. Samtlige eksterne risikofaktorer har blitt vurdert, og fagfolks konklusjon er at bevegelsene ikke skyldes forhold i grunnen. Setningsmålingene er stabile og viser at grunnen er stabil.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall:

Utarbeidet ny tilstandsrapport 2025 i forbindelse med salg. Har også tilstandsrapport fra jeg kjøpte leiligheten i 2020.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av bolig og tilhørende boder i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport før salg i 2025.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

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 taksmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i mur med pusset og malt fasade
- Tak i treverkskonstruksjoner med ukjent tekking

Innvendig:

- Ildsted
- Dørcalling

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold:

- Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater:

- Det er påvist stedvise sprekker mellom gulvbord. Noe hakk og riper.
- Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Høydeforskjell på 21 mm gjennom hele stue.

Innvendig > Radon:

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på at tiltak har hatt effekt.

Innvendig > Pipe og ildsted:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Det er ikke intern hovedstoppekran.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

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

Tilstandsgrad 2:

- Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Overflater Gulv:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det fungerer med dagens fallforhold.
- Det er påvist noe avskalling i fliser rundt sluk.

Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt:

- Ukjent membranløsning på vegger. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved

oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk:

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

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Vaskemaskin med kombinert tørketrommel på kjøkken følger med.
- Lamper på soverom og i stue følger ikke med.

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. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på dusjrom og wc
- Peis i stue
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 14306 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 806,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, eiendoms- og festeavgift, samt drift og vedlikehold mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader: 3593

TV/Brebånd: 213

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 470 373,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 881 490,- 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

Global Connect

Borettslaget

Om borettslaget

Ila 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.

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
- Utsifting av belysning over inngangsdører og portaler
- Utbedring av bunnledninger
- Radonutbedrende tiltak i kjellerareal
- Fasaderehabilitering

Per nå er det ikke besluttet noen ekstra kostnadsøkninger for seksjonseierne 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 endringsøknader 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.

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 81 925,- pr. 24.04.2025

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2025: 6.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 248

Saldo per 24.04.2025: 2 878 290

Andel av saldo: 16 833

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

Felleslån Borettslag

Lånenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2025: 6.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 159

Saldo per 24.04.2025: 11 129 866

Andel av saldo: 65 092

Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)

Felleslån Borettslag

Fellesformue

Kr 5 273,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 268 317. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 323 773. Disponible midler for borettslaget utgjør kr.1 387 616,- per 31.12.23.

I 2024 er det budsjettet med et overskudd på kr 323 773,-.

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)Utbygging av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.

(4)Kostnaden for utbygging 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: 1 404 kvm (Festetomt)

Som beboer i lla kv. 5 har du tilgang til den fantastiske, prisbelønnede hagen i bakgården som er designet av Snøhetta. Bakgården er opparbeidet med gruslagte internveier og en stor gressplen med frukttrær, blomster og annen flott beplantning. Det er sykkelparkering, samt flere sittegrupper og felles grillplass. Her er det tilrettelagt for mye utendørshygge.

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune. Festetiden er 70 år fra 1/11-1951.

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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festetid: Festetiden er 70 år fra 1/11-1951.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Opplysning fra eier:

Det ble målt noe høy radonverdi i 2019, ifølge forrige eier.

Tiltak har siden blitt iverksatt:

- Gulvet i kjellerrom til oppgang 60D ble pigget opp 14-28.03.2022
- Defekte avløps- og drenerør ble reparert, og nytt gulv ble støpt igjen.
- Det skal i følge eier monteres radonvifter

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde på toppen av Iladalen. Like ved populære Ilaparken og idylliske St. Hanshaugen Park, perfekt for trening, grilling og avslapping sommerstid. Bygården ligger i et hyggelig og pent opparbeidet kvartal med grønn og frodig bakgård, designet av Snøhetta. Nærhet til alt av forretninger, kaféer, restauranter, underholdnings- og servicetilbud. Innen kort gange er man på Alexander Kiellands plass, Vulkan, Grünerløkka, Bislett, Majorstuen, Sagene og eller sentrum. Det er i tillegg kort vei til offentlig kommunikasjon og treningssenter. Den gamle trehusbebyggelsen langs Akerselva gjør omgivelsene ekstra hyggelige, og gir gode muligheter for fine turmuligheter, med bilfri gang- og sykkelsti hele veien opp til Maridalsvannet og Nordmarka.

Nærområdet er fullspekket med kaféer, barer, restauranter og et godt utvalg av spesialforretninger innen mote, interiør og mat. Populære Tranen med Lofthus Samvirkelag og Åpent bakeri, Smalhans, Geita, Restaurant Schrøder, Colonel Mustard, Gutta på Haugen og mange flere. Det er kort gange til både St. Hanshaugen senter og Kiellands hus med et godt utvalg av servicetilbud, bl.a. vinmonopol, frisør og dagligvarebutikk. Nærmeste dagligvarebutikk er søndagsåpne Joker, som ligger i samme bygg. Det er også kort gangavstand til

Det er meget gode offentlige kommunikasjonsmuligheter med 20, 21, 28, 34, 37, 54 + Flybussen like i nærheten. Disse tar deg kjapt og effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, Grünerløkka, sentrum eller marka. Nærhet til store og idylliske grøntarealer, som for eksempel parken på St. Hanshaugen, Akerselva og Ilaparken. Det er flere treningsstudioer nærområdet, bl.a. Fresh Fitness St. Hanshaugen, Sats Bislet og ikke minst Myrens Sportscenter på Torshov hvor man har tilgang til treningssenteret, Oslo Squash, Klatreverket og Golfsenteret.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som Høyskolen i Oslo, Arkitekthøyskolen, Westerdals, Tannlegeshøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og kun en kort buss- eller trikketur unna ligger Handelshøyskolen BI eller Blinderen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1929.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i

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

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

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2255.

Pågående plansaker i området:

Lovisenberggata 15 med flere - Planforslag til politisk behandling - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere
Saksnummer 201711927 - Reguleringssak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201711927>

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 mer informasjon reguleringsforhold og 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/>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/228:

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: 924481 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

26.06.1928 - Dokumentnr: 924482 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

30.05.1929 - Dokumentnr: 912866 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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

19.04.1999 - Dokumentnr: 18788 - Erklæring/avtale
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om parkering
Plikt til å utbedre eiendommene i samsvar med kommunale krav til bostandard ved urtbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartalet i indre by.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1928 - Dokumentnr: 900387 - 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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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 besiktes 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 egenerklæringskjema 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 deknings salg 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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 450,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 920,-

Samlet skal selger betale kr. 146 460,- 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 2. mai 2025

Megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396





Vedlegg

Colletts gate 60D

Colletts gate 60D

Nabolaget Ilar/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 280 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

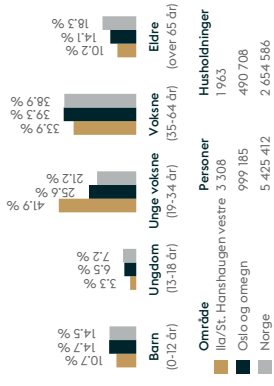
Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	8 min ⚡ 0,5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	12 min ⚡ 0,8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	16 min ⚡ 1,2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	19 min ⚡ 1,4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	22 min ⚡ 1,6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min ⚡ 0,9 km
Oslo katedralskole 540 elever, 21 klasser	19 min ⚡ 1,4 km

Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11, 12, 18	13 min ⚡ 0,9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min ⚡ 2,6 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min ⚡ 2,2 km
Evald Ryghs gate Linje 34, 54	0,1 km
Oslo Gardermoen	40 min ⚡

Aldersfordeling



Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...) 68 barn	8 min ⚡ 0,5 km
Lovisenberg Diakonale barnehag... 64 barn	9 min ⚡ 0,6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	5 min ⚡
Alexander Kiellands plass - Ba...	6 min ⚡
SATS Ila	8 min ⚡
Sagene Squash Senter	10 min ⚡

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Colletts gate 60D, 0456 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 228

Andelsnummer 38



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 20463-2094

Referansenummer: OM7607

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Colletts gate 60D, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 228
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Colletts gate 60 D. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1929

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur med pusset og malt fasade.
- Tak i treverkskonstruksjoner med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Ildsted
- Trapper.
- Dørcalling.

Felles bakgård med gressplen, beplantning, benker og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 150 m
Dagligvare: 50 m
Barnehager: 1,0 km: 21
Barnefamilier i grunnkrets: 18 %
Kirkesogn: St.Hanshaugen
Grunnkrets: 11a rode 3
Valgkrets: 11a skole
Skolekrets: 11a

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er gjort søk i saksinnsyn hos Plan og bygg, tegninger er ikke funnet.

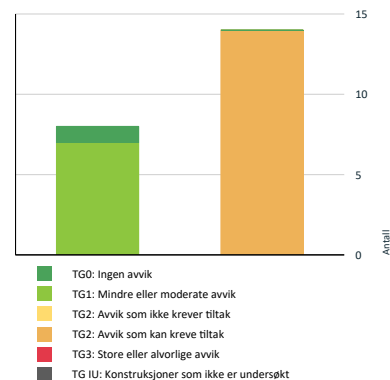
Colletts gate 60D, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 228
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- 1 Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- 100% AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- 1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Colletts gate 60D, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 228
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelbakken 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1929

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

10.1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2006.



Produksjonsår

10.1 Dører

Inngangsdør med brannklassifisering. (B30) Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

Eldre dør med noe slitasje, anses som normal bruksslitasje.



Produktinformasjon

10.2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Colletts gate 60D, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 228
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelbakken 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNSENDIG

10.2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.
Det er normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påregnes ved bruk bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvise sprekker mellom gulvbord. Noe hakk og riper.

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fungerer i dag. Gulv kan skiftes.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak da det fungerer i dag. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Parkett

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue og kjøkken. Det er målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600 i stue.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Årstall: 1929

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeforskjell på 21 mm gjennom hele stue.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (stue)



Høydeforskjell (stue)

To 2 Radon

Radon

Opplysning fra eier:

Det ble målt noe høye radonverdi i 2019, ifølge forrige eier. Måleverdier er ukjent. Det skal monteres radonvifter i kjeller i følge nåværende eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det skal i følge eier monteres radonvifter i kjeller i regi av borettslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre radonmålinger/Innhente dokumentasjon på radonmålinger etter tiltak med radonvifter.



Radon - aktsomhetsområder

To 2 Pipe og ildsted

Ildsted plassert i stue.

Det ble i følge tidligere prospekt utført arbeider på pipeløpet i 2013.

Feieluke/sotluke plassert på loft og i kjeller. Det er ikke påvist stålrør i pipeløp.

Årstall: 1929

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipeløp er som regel under sameie/borettslagets ansvar. Kontakt styre for informasjon ang jevnlig inspeksjon av pipeløpet.

Tilstandsrapport



Ildsted



Feieluke



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vær klar over at leiligheten ligger i 1 etasje og kjellerens forhold kan påvirke leiligheten.

I følge eier er det ikke problemer med fukt eller tilsvarende. Kontakt styret for ytterligere informasjon om kjellerens tilstand.

To 1 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte profilerte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > DUSJROM

Generell

Bad fra: 2011 i følge eier.
Dokumentasjon: Foreligger ikke
Arbeid utført av: Ukjent

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Fra tidligere prospekt: Totalrenovert i 2011 av forrige eier: membran, våtromsplater, nystøpt fundament, nytt sluk, rør-i-rør syst, varmekabler.

1 ETASJE > DUSJROM

To 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfluger har riss/sprekker.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss må jevnlig undersøkes, ved videre utvikling må tiltak utføres.



Riss i fuger

1 ETASJE > DUSJROM

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 23 mm.

Det er målt fall til sluk i dusjsjonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

Vurdering av avvik:

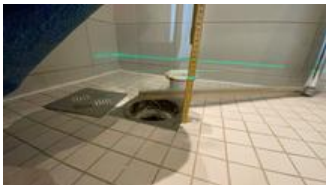
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist noe avskalling i fliser rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold og avskalling i fliser. Vær klar over avviket.



Høydeforskjell (ved sluk)



Høydeforskjell (flis ved terskel)

1 ETASJE > DUSJROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med delvis synlig klemt sveisemembran under klemring.

Membrannens gjennomføring er kun delvis synlig grunnet støpens utførelse og gjennomføring kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Ukjent tettesjikt på vegger.



Tilstandsrapport

Fuktsøk på overflater i dusjsjonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ukjent membranløsning på vegger. Ukjente løsninger ved gjennomføringer.

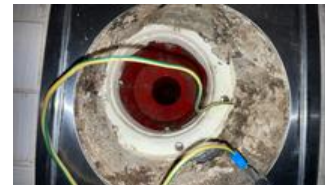
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Slukrist er ikke plassert rett over sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.



Sluk

1 ETASJE > DUSJROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur og dusjdør.

1 ETASJE > DUSJROM

TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom oppdriftsventil og tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.



Ventil

1 ETASJE > DUSJROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

TILLEGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke tilgjengelig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjone: Fra kjøkken.

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Isolasjon er etter beste evne dyttet til side, men begrenser målemuligheter noe.

Det er også visuelt observert i borehullet og lukket etter muggluk. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling.
Vær klar over at dette ikke kan utelukke fukt andre steder i konstruksjonen.

VÆR KLAR OVER:

Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstill: 2025



Hulltaking



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate. Flislagt veggflate under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap, ovn, vaskemaskin og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Eier opplyser at fronter er skiftet i 2025.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

Årstill: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger/tak.
Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning, servant med ettgreps blandebatteri.
Ventilasjon gjennom oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisteer.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Løsning for lekkasjesikring bør etableres.

Elektrisk avtrekk bør etableres dersom mulig.

*Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg. Ta kontakt styret for ytterligere informasjon. Men i henhold til NS3600 gis det tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Ingen løsning for lekkasjesikring



Ventil



Ingen spalte for tilluft

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Rør i rør system fmed tilgang til fordelerskap i toalettrom. Det er tilgang til stoppeventiler i fordelerskapet, stoppeventiler er funksjonstestet ved befarng. Lekkasjevann fra rør i rør system ledes til baderomsgulv.

Plastør til kjøkken med stoppeventiler i 2 skap. Stoppeventiler er funksjonstestet ved befarng.

Vær klar over at skjulte rør er vurdert ut i fra oppgitt alder, det kan være feil utførelse, skader etc.. som ikke er synlig for vurdering. Det kan være skjulte vannrør som er over halvparten av forventet brukstid uten at dette er kjent for eier eller takstingenjøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke intern hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over at vann stoppes for flere boenheter ved bruk av stoppekran i kjeller. Dersom boligen en gang skal renoveres kan tiltak for intern hovedstoppekran vurderes.



Fordelerskap



Stoppeventiler på kjøkken

10.2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder. Nytt gulvsluk på bad fra 2011, det er ukjent om avløpsrør til felles soilrør ble skiftet.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Vær klar over at skjulte rør kan ha feil utførelse, skader etc.. som ikke er synlig for vurdering.

10.1 Ventilasjon

Leilighetens tilufts løsning gjennom: Spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilufts løsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befarng.

10.2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer plassert: I entré
Forbruksmåler plassert: I sikringskap
Kursoversikt: Ja
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Dusjbad og toalett, begge fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarng av takstingenjøren.
Taktstingenjøren er ikke utdannet innen elektrofag.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

Fra tilstandsrapport 2020: Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2011 i henhold til eier. Det ble ikke fremvist samsvarserklæring for arbeidene i sikringsskapet på befaringsdag. Det ble fremvist samsvarserklæring på elektrisk anlegg i dusjbadet hva angår varmekabler og downlight belysning, datert 20.11.2011.

Byttet termostat til gulvvarme på dusjbad (2022) og toalett (2020). Dokumentasjon foreligger.
Byttet låskasse på ytterdør 2023. Dokumentasjon foreligger.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingenøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Kursoversikt



Sikringsskap

10 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eiersesjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Teglstein grunnmur, støpte kjellergulv.

Info fra eier:

Setningsskader i bygget fra tidligere. Er under utbedring i regi av borettslaget. Kontakt styret for ytterligere informasjon.

Årstall: 1929

Colletts gate 60D, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 228
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelbakken 4
0375 OSLO



Colletts gate 60D, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 228
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelbakken 4
0375 OSLO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

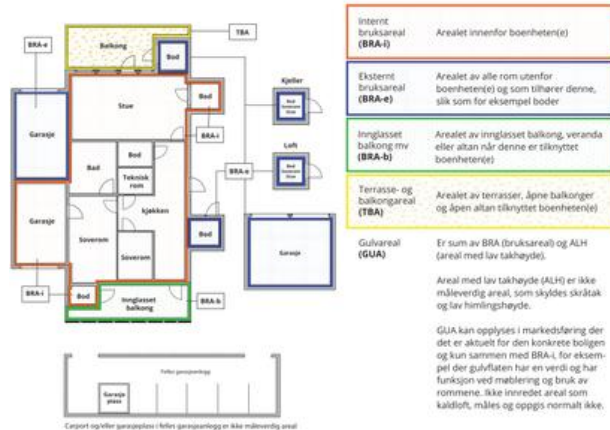
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	57			57	
Loft		3		3	
Kjeller		8		8	
SUM	57	11			
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Dusjrom, Kjøkken, Soverom, Toalettrom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod	

Kommentar

Den bygningsakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,77m

Bod på loft med måleverdig areal på 3 kvm. Bod er merket med: 1M
Bod i kjeller på 5 kvm. Bod er merket med: 1M
Bod i kjeller på 2,8 kvm. Bod er merket med: 1M

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er gjort søk i saksinnsyn hos Plan og bygg, tegninger er ikke funnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyre håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Byttet termostat til gulvvarme på dusjbad (2022) og toalett (2020). Dokumentasjon foreligger.
Byttet låskasse på ytterdør 2023. Dokumentasjon foreligger.

Ja Nei

Byttet kjøkkenfronter 2025. Dokumentasjon foreligger.

Hele leiligheten malt 2025. Gjort selv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Arealer

Colletts gate 60D, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 228
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	228		0	1404.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Colletts gate 60D

Hjemmelshaver

Oslo Kommune,IIa Kvartal 5 Borettslag A/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Andelseier: Fredrikke Holst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

38

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører. Viser til eier eller megler ved salg.

Colletts gate 60D, 0456 OSLO
Gnr 219 - Bnr 228
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	09.03.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2025	
2	23.04.2025	
3	23.04.2025	
4	02.05.2025	
5	02.05.2025	
6	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TGO:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal siltasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummandrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk siltasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspres på materialer og tjenestetyster.

PRÆSISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på sknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eters aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSE

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfaringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert bilte.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkестyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppdorede kjellergulv.

• **Normal siltasjegrad:** Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdig rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdig rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OM/7607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstlagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for boligsalg

Holst, Fredrikke	9578-5999-4-3524718	2025-05-02 10:56:02
------------------	---------------------	---------------------

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.

Uttytt dato
2. mai 2025
Oppdragsnummer
22-0025/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Colletts gate 60D, 0456 OSLO	Meglerfirma Nordvik Røa
Selgere Fredrikke Holst	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. mai 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 94156073 Forsikret i: Gjensidige forsikring	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Totalrenovert i 2011 av tidligere eier: membran, våtromsplater, nystøpt fundament, nytt sluk, rør#i#rør syst, varmekabler. Nymalt tak, dør og lister i 2025.

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: Informasjon fra styret: Rehabilitering pipeløp - 28.11.2013 - Thorendahl AS. Tak: Takettersynet i regi eksternt firma i 2023 - 5 hele dager - sjekk av alle takflater med lift og tau. Utskifting av 255 takstein og mønepanner og noen korte lengder med lekter. Forskjøvet takstein lagt på plass, vannrenner rensket, pipebeslag, gradrenner, snøfangere mm sjekket. Takettersyn av Gamlebyen Blikk AS.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2011 (Elfag), i henhold til tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble målt noe høy radonverdi i 2019, ifølge forrige eier. Tiltak har siden blitt iverksatt: gulvet i kjellerrom til oppgang 60D ble pigget opp, og er siden støpt igjen. Beskjed fra styret om videre arbeid: det vil bli installert "radonvifter", som vil trekke radonholdig luft ut av kjelleren, så den ikke trekker opp i leilighetene. Dette har vi nå innhentet tilbud på.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Setningskade på bygget - kartlegging og tiltak iverksatt. Styret har over tid, engasjert geotekniker og rådgivende ingeniører til å vurdere setningssituasjon og bygningsmassen. De skal også gi råd om hvilke tiltak som bør utføres for å forhindre nye skader, og hvordan eksisterende skader skal utbedres. Status er at vurdering av eksisterende situasjon er utført, nå pågår vurderinger av nødvendige tiltak. Samtlige eksterne risikofaktorer har blitt vurdert, og fagfolks konklusjon er at bevegelsene ikke skyldes forhold i grunnen. Setningsmålingene er stabile og viser at grunnen er stabil.

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 skjeggekre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Utarbeidet ny tilstandsrapport 2025 i forbindelse med salg. Finnes også tilstandsrapport fra jeg kjøpte leiligheten i 2020.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av bolig og tilhørende boder i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport før salg i 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0025/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn: **Holst, Fredrikke** Dato: **2025-05-02**

Identifikasjon

 **Holst, Fredrikke**

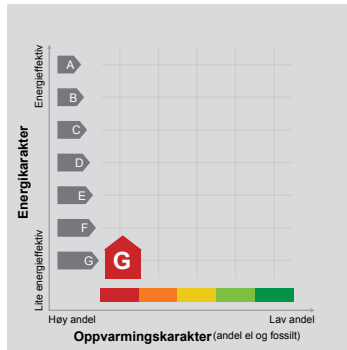


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Colletts gate 60D
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541368
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-87099
Dato	03.03.2025



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.

Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 innnetemperaturen

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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1929
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 57
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten>) **Plattener** Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte: nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med ettersoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med ettersoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 24.04.25 Side 1 av 2

AL Ila Kvartal V Borettslag	Vår ref.: 2436/38	Fødselsdato eier: 03.04.1996
Colletts gate 60 D	Type: Borettslag frittstående	
0456 OSLO	Eiere: Fredrikke Holst	
Organisasjonsnr: 953 185 881	Andelsnr: 38	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måneder:** 3 806

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 593
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):	81 925	Gjeld siste årsoppg.:	96 270
Klient ajourf. lån:	14 002 220	Klient gj. s. årsoppg.:	16 460 221

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 6.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 248
Saldo per 24.04.2025: 2 878 290
Andel av saldo: 16 833
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Felleslån Borettslag

Lånenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.04.2025: 6.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 159
Saldo per 24.04.2025: 11 129 866
Andel av saldo: 65 092
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.lettstyr.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.04.2025

Utestående saldo:	3 806		
Felleskostnader:	3 806	Restanse:	3 806
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

Annen formue:	5 273	Gjeld:	96 270	Andre inntekter:	30
		Utgifter:	5 240		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 24.04.25 Side 2 av 2

AL Ila Kvartal V Borettslag	Vår ref.: 2436/38	Fødselsdato eier: 03.04.1996
Colletts gate 60 D	Type: Borettslag frittstående	
0456 OSLO	Eiere: Fredrikke Holst	
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:	38	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:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	()		
Systemiås:	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



Generalforsamling 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

AL Ila Kvartal V Borettslag



Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til andelseierne i AL Ila Kvartal V Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 2. mai 2024 kl. 18.00 på Ila Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AL Ila Kvartal V Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

Dato: 02.05.2024 kl. 18.00
Sted: Ila Skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 268.317,- godkjennes. Resultatet føres med - kr. 268.317,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Merknad: Innleide styreleders honorar er på kr. 200.000. Det resterende beløp fordeler styret selv blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag. Se saker.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer til styret for to år. Videre skal det velges tre medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling i generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo 23. april 2024



Christian Engelstad
Styreleder

ÅRSMELDING 2023 FOR AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 157 andeler.

AL Ila Kvartal V Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr **953185881**, og ligger i Oslo kommune med følgende adresse: Collets Gate 60, 0456 Oslo

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 219/227

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styrets leder,	Christian Engelstad	2022	valgt for 2 år
Styremedlem,	Fanny Lööf	2022	valgt for 2 år
Styremedlem,	Ane Norderhus	2023	valgt for 2 år
Styremedlem,	Johan Gran	2023	valgt for 2 år
Styremedlem,	Petter Aagesen	2022	valgt for 2 år
Varamedlem	Mia Marcinko	2023	1 år
Varamedlem	Kristina Bergmo	2023	1 år
Varamedlem	Richard Øiestad	2023	1 år

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Iselin Pedersen, Arthur Kay Piene og Anette Voldstad har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Grunnforhold og setnings-skader

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 arbeidet.

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.

Joker-butikken

Styret har fulgt opp fasadeutbedringene, og for øvrig vært i tett kontakt med driftsleder fra kjeden. Det er avdekket støy og vibrasjoner fra butikken, som følges opp i disse dager.

Diverse

Styret og driftsleder har fulgt opp diverse forsikrings saker, og enkelte misligholdssaker, samt HMS-Internkontroll.

Fra driftsleder

Tak:

Oppfølging med takene skjer iht strategi vedtatt av generalforsamlingen i 2011. Takettersynet i regi eksternt firma i 2023 – 5 hele dager – sjekk av alle takflater med lift og tau. Utskifting av 255 takstein og mønepanner og noen korte lengder med lekter. Forskjøvet takstein lagt på plass, vannrenner rensket, pipebeslag, gradrenner, snøfangere mm sjekket.

Ettersynet avdekket at takpappen på ytterst bordgang (under snøfangerne) var i ferd med å gå i oppløsning på et strekk på 52 meter – 10-15 cm bredde. Ny papp ble lagt. Det ble ikke konstatert skader som følge av morken takpapp.

Brannvarslingsanlegget:

Årlig forskriftfastsatt kontroll i regi eksternt firma ble gjennomført i januar måned; kontrollen er i Ila Kvartal V utvidet mht omfang og rettet inn mot å oppnå stor sikkerhet for leiligheter i 3. etasje, og spesielt de med kun 1 rømningsretning. Brannvarslingsanlegget er gjenstand for løpende daglig oppfølging av alle forvarslar, feilmeldinger som avklares umiddelbart med beboer og eventuell feilsøking og retting i regi eksternt firma. Borettslaget, med sine 158 leiligheter, har et svært lavt antall brannalarmer: 2023 – 3 alarmer. 2022- 5 alarmer. 2021 – 2 alarmer og i 2020 – 3 alarmer. Brannvarslingsanlegget er ikke tilkoblet brannvesen/vaktselskap.

Slukkeapparater på fellesareal:

Årlig forskriftfastsatt kontroll i regi eksternt firma ble gjennomført.

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.

Huskestativ

Nytt huskestativ på leke- og grillplass anskaffet og satt opp.

Dugnad

Avholdt 3 dugnader med 85 deltagere

4. ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har 1 ansatt i 100 % stilling.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år. Det har blitt avholdt en medarbeidersamtale i perioden.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Årlig takkontroll
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunder

6. 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 losøre** hos den enkelte andelseier. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært EY.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et underskudd på kr. 268.317,-. Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapitalen.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr.1.387.616,- per 31.12.23.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, 23.04.2023

I styret for Ila Kvartal V Borettslag

Christian Engelstad (styreleder)	Fanny Løøf	Ane Norderhus
Petter Aagesen	Johan Gran	

Årsregnskap 2023 Al Ila Kvartal V Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

Al Ila Kvartal V Borettslag

Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	2	7 056 148	6 791 935	7 146 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f	6 407 035	6 195 626	6 410 000	6 410 004
Innkrevd andel bredbånd	379 835	379 851	420 000	382 080
Innkrevd andel eiendomsskatt	26 278	12 209	73 000	26 278
Innkrevd andel forretningslokaler	243 000	204 250	243 000	243 000
Andre inntekter	257 860	63 899	10 000	162 000
Innkrevd andel leie	163 947	57 532	0	162 000
Annen driftsrelatert inntekt	93 913	6 367	10 000	0
Sum driftsinntekter	7 314 008	6 855 834	7 156 000	7 223 362
Lønn og personalkostnader	3	1 262 758	1 112 308	1 251 318
Lønn til ansatte	664 963	563 910	554 000	667 225
Periodiseringskonto lønn	-48 005	43 446	0	0
Feriepenger	79 796	56 539	56 508	83 841
Feriepenger over 60 år	13 982	11 979	13 000	14 219
Honorarer/Lønn/Tillegg uten feriepe	0	23 625	24 000	0
Fri telefon	4 392	4 392	4 000	4 500
Annen fordel i arbeidsforhold	0	6 000	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-10 392	-4 000	-4 000
Styreonorar	322 500	168 750	270 000	300 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	6 000	0
Arbeidsiveravgift	151 364	117 457	123 000	97 533
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	13 223	11 230	9 800	0
Innberetningspliktig pensjonskostna	64 936	55 769	56 000	68 000
Annen kostnadsgodtgjørelse	-2 394	0	0	0
Innberetning OTP/AFP	63 902	55 678	56 000	68 000
Motkonto Innberetning OTP/AFP	-63 902	-55 678	-56 000	-68 000
Annen personalkostnad	2 394	0	0	0
Driftskostnader	5	3 778 970	3 609 500	4 117 653
Elektrisitet	101 704	116 803	140 000	93 424
Leie lokale	1 800	0	8 000	1 800
Renovasjonsavgift	432 984	348 497	365 000	396 000
Vann- og avlepsavgift	906 177	741 333	765 000	1 249 722
Feieavgift	9 728	34 414	34 000	40 000
Renhold	254 876	243 408	252 000	262 000
Skadedyrarbeid	0	0	10 000	0
Annen kostnad lokaler	0	0	25 000	0
Annen leiekostnad	0	1 338	2 000	0
Containerleie	53 622	39 554	55 000	57 750
Verktøy og redskaper	3 958	6 580	0	5 300
Inventar	25 092	13 076	15 000	34 000
Driftsmateriale	40 236	29 769	40 000	42 000
Arbeidsklær og verneutstyr	2 470	7 160	6 000	3 400
Honorar revisjon	31 200	20 113	20 000	30 712
Forretningsførerhonorar	182 332	175 471	174 000	190 000
Honorar for økonomisk rådgivning	5 764	18 753	15 000	8 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:	0	29 125	30 000	0
Annen fremmed tjeneste	3 031	18 389	0	0
Konsulenttjenester	0	1 720	0	0
Kontorrekvisita	588	0	0	800
Data/EDB kostnad	3 047	47 041	55 000	2 900
Internett / TV	406 241	401 389	420 000	423 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	2 000	0
Telefon	33 557	0	0	46 000
SMS	20	0	0	0
Porto	-418	418	0	0
Drivstoff	2 026	0	0	2 700
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	2 149	7 921	8 000	1 925
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	13 905	11 724	10 000	11 720
Velferdskostnader	1 007	13 018	15 000	0
Kontingent, fradragsberettiget	22 380	3 330	3 500	30 800
Forskning	885 886	801 210	866 000	892 000
Årsmøter / Generalforsamlinger	0	1 300	5 000	0
Øres avrundning	56	361	0	100
Eiendoms- og festeavgift	320 447	265 016	260 000	275 000
Bank- og kortgebyr	6 850	13 170	8 000	6 600
Fakturaavgift	118	1 062	1 000	0
Annen kostnad	26 068	0	0	10 000
Rydding reskontro	69	609	0	0

RESULTATREGNSKAP

Al Ila Kvartal V Borettslag

Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	5	1 835 125	1 686 639	1 395 000
Reparasjon og vedlikehold bygning	1 194 005	1 432 287	630 000	399 996
Drift/vedlikehold VVS	59 323	0	20 000	81 000
Drift/vedlikehold elektro	7 295	46 237	5 000	10 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	134 349	102 679	110 000	159 000
Drift/vedlikehold brannsikring	53 923	85 387	100 000	11 300
Drift/vedlikehold avfallsanlegg	4 348	13 552	0	0
Periodisk vedlikehold	357 028	0	500 000	0
Egenandel forsikring	20 000	0	20 000	20 000
Kostnader dugnader	4 854	6 497	10 000	6 600
Sum driftskostnader	6 876 853	6 152 414	6 116 808	6 056 867
Driftsresultat	437 154	703 420	1 039 192	1 166 495
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	6	43 599	27 809	0
Renteinntekter bank	43 599	27 809	0	0
Annen finansinntekt	6	-2 135	91 327	85 000
Annen finansinntekt	-2 135	91 327	85 000	0
Annen rentekostnad	6	746 936	433 970	842 722
Annen rentekostnad	1 811	119	0	0
Renter lån	742 805	432 051	449 000	840 522
Annen finanskostnad	2 319	1 800	0	2 200
Resultat av finansposter	-705 472	-314 834	-364 000	-842 722
Resultat før skattekostnad	-268 317	388 586	675 192	323 773
Resultat	-268 317	388 586	675 192	323 773
Årsresultat	-268 317	388 586	675 192	323 773

BALANSE			
AI Ila Kvartal V Borettslag			
EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	3 252 000	3 252 000
Bygninger		3 252 000	3 252 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	1
Inventar		0	1
Sum varige driftsmidler	4	3 252 000	3 252 001
Sum anleggsmidler		3 252 000	3 252 001
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	558 021	615 956
Kundefordringer		558 021	615 956
Andre kortsiktige fordringer	7	1 011 944	33 557
Andre forskuddsbetalte kostnader		1 011 944	33 557
Sum fordringer		1 569 965	649 513
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 785 322	2 440 182
Bankinnskudd Drift 9493.06.16472		572 483	788 401
Bankinnskudd Sparekonti 9493.06.16456		1 186 664	1 629 222
Bankinnskudd for skattetrekk 9493.06.164		26 175	22 559
Sum omløpsmidler		3 355 287	3 089 695
Sum eiendeler		6 607 287	6 341 696

BALANSE			
AI Ila Kvartal V Borettslag			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annem innskutt egenkapital	9	45 600	45 600
Annem innskutt egenkapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		45 600	45 600
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annem egenkapital	9	-13 767 058	-13 498 740
Annem egenkapital		-13 767 058	-13 498 740
Sum opptjent egenkapital		-13 767 058	-13 498 740
Sum egenkapital		-13 721 458	-13 453 140
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	14 815 046	15 392 853
Pantelån Handelsbanken 9493.70.45004		2 970 253	3 039 587
Pantelån Handelsbanken 9493.70.45012		11 844 793	12 353 266
Øvrig langsiktig gjeld	10	3 546 028	3 546 028
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum annen langsiktig gjeld	10	18 361 074	18 938 881
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	1 117 043	89 508
Leverandørgjeld		1 117 043	89 508
Skyldig offentlige avgifter		47 067	38 589
Forskuddstrekk		26 130	22 548
Skyldig arbeidsgiveravgift		20 937	16 041
Annem kortsiktig gjeld	11	803 561	727 858
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		13 222	11 230
Forskudd fra kunder		565 528	0
Skyldige feriepenger		93 778	79 648
Påløpt rente		75 318	3 416
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		55 714	585 559
Påløpt lønn, feriepenger og AGA		0	48 005
Sum kortsiktig gjeld		1 967 670	855 955
Sum gjeld		20 328 744	19 794 836
Sum egenkapital og gjeld		6 607 287	6 341 696

17.04.2024
Styret i AI Ila Kvartal V Borettslag

Christian Engelstad
styreleder

Fanny Lööf
styremedlem

Petter Aagesen
styremedlem

Johan Gran
styremedlem

Ane Norderhus
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes etter anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

NOTE 2 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til skilt til postkasse og kundeutbytte. .

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning. Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 31 200.

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	3 252 000	3 252 000
= Anskaffelseskost 31.12.23	3 252 000	3 252 000
= Bokført verdi 31.12.23	3 252 000	3 252 000

Bygningene avskrives ikke siden løpende vedlikehold antas å opprettholde verdien av bygningsmassen.

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 1 835 125,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 41 464, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 746 936.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader. Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNEDE

Borettslaget har 1 785 322,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	572 483	788 401
Sparekonto Handelsbanken	1 186 664	1 629 222
Skattetrekkskonto Handelsbanken	26 175	22 559
	1 785 322	2 440 182

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -10 175 430,- disponert for årets resultat 2023.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen innskutt egenkapital	45 600	45 600
Annen egenkapital	-13 498 740	-13 887 327
Borettsinnskudd	3 546 028	3 546 028
Fra årets resultat	-268 317	388 586
Egenkapital hittil år	-10 175 430	-9 907 113

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital som følge av resultatført rehabilitering og vedlikehold over flere år. Det vurderes å foreligge vesentlige merverdier i bygningsmassen som underbygger en reell høyere egenkapital enn bokført bokført egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 387 616 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	558 021	615 956
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	1 011 944	33 557
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 785 322	2 440 182
Sum omløpsmidler	3 355 287	3 089 695
Leverandørgjeld	-1 117 043	-89 508
Skattetrekk og andre trekk	-26 130	-22 548
Skyldige offentlige avgifter	-34 159	-27 271
Annen kortsiktig gjeld	-790 338	-716 628
Disponible midler	1 387 616	2 233 740

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	HB 9493 70 45004	HB 9493 70 45012
Opprinnelig lånebeløp	3 207 838	13 452 060
Lånesaldo 01.01	-3 039 587	-12 353 266
Avdrag i perioden	69 334	508 473
Lånesaldo 31.12	-2 970 253	-11 844 793

Borettslagets gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Smijernsporter i buegangene - andelseier Anette Tekla

Fra forslagstiller:

Høye smijernsporter til begge buegangene. Den bør være todelt med en "inngangsdør" og en permanent dør festet i bakken med et stag som må løftes manuelt hvis redningsbiler eller håndverkere trenger tilgang til gårdsrommet.

Eksempel fra Nordstrand Gjerdefabrikk AS:



Porten merkes med "innkjøring/parkering forbudt - porten må holdes lukket".

Eksempel fra SIGNOLINE:



Dette vil forhåpentlig vanskeliggjøre parkering for noen av de bileierne som parkerer i gården og ikke overholder reglene og heller ikke bryr seg med irretesettelser.

Forslag til vedtak: Det etableres smijernsporter i buegangene, og portene merkes med «innkjøring/parkering forbudt - porten må holdes lukket»

Styrets kommentar:

Styret har ingen sterke meninger om dette forslaget. Estetisk ser det titalende ut, men smijernsporter er erfaringsmessig veldig kostbart. Styret kan eventuelt hente inn kostnadsoverslag, for deretter å ta stilling til om dette kan prioriteres.

Sak 6.2 Henges opp lite skilt foran hekken i gårdsrommet ved «parkeringsplassen» - andelseier Anette Tekla

Forslag til vedtak:

Følgende skilt forelsås hengt opp foran hekken ved «parkeringsplassen»:



Styrets vurdering: Styret stiller seg bak forslaget til andelseier Tekla

Sak 6.3 Etablering av skur for avfallsbeholdere og sykler – andelseier Anette Tekla

Fra forslagstiller:

Skur på plassen hvor det nå er sykkelparkering og avfallsbeholdere. Todelt skur, den ene delen for avfallsbeholdere og den andre delen med en låst avdeling for oppbevaring av sykler og barnevogner.

Det ville føre til mer orden og være mye mer praktisk og estetisk tiltalende enn nåværende løsning.

Forslag til vedtak:

Det etableres avfalls- og sykkeliskur der det nå er sykkelparkering og avfallsbeholdere.

Styrets vurdering:

Styret er positive til forslaget, men ønsker at dette eventuelt inngår i en helhetlig plan for avfallshåndtering, se for øvrig styrets kommentar til forslag 6.5.

Sak 6.4 Etablering av skur for avfallsbeholdere foran Jokerbutikken – andelseier Anette Tekla

Fra forslagstiller:

Med tanke på at riksantikvaren har meninger om butikens utforming er det vel på sin plass med en ryddig ordning for avfallshåndtering

Forslag til vedtak:

Det etableres avfallsskur foran Jokerbutikken

Styrets vurdering:

Styret er positive til forslaget, men ønsker at dette eventuelt inngår i en helhetlig plan for avfallshåndtering, se for øvrig styrets kommentar til forslag 6.5.

Sak 6.5 Utredning og iverksettelse av en ny løsning for avfallshåndtering – andelseier Remy Eik

Fra forslagstiller:

Ved å utrede og potensielt implementere en ny og mer moderne løsning for avfallshåndtering (enten helt eller delvis nedgravde eller bakkestående) kan vi adresse flere utfordringer vi står overfor med dagens løsning:

1. *Estetisk hensyn:* Vi kan velge løsninger som er mindre estetisksjenerende enn gammeldagse plastdunker, noe som kan bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt.
2. *Mer hygienisk:* Spesielt på varme sommerdager oppstår det luktproblemer. Ofte blir avfallsdunkene overfylte noe som fører til at fugler drar det utover. I tillegg er det daglig folk innom bakgården som roter igjennom dunkene, dette kan unngås f.eks. med adgangskontroll eller nedgravd løsning.
3. *Kompaktering av avfall:* Moderne beholdere komprimerer avfallet mer effektivt, noe som reduserer tømrefrekvensen.
4. *Innsparing på gangtillegg:* I dag betaler vi et gangtillegg på omkring 30 000,- i året da avfallet må hentes til fots, her kan borettslaget oppnå en betydelig innsparing.
5. *Bedre avfallssortering:* Innkastlukene er tilpasset avfallet de er ment for, og er universalt utformede slik at alle kan nå de.

Med tanke på grunnforhold, plasskrav og trafikk rundt borettslaget, virker bakkestående løsninger som den mest realistiske løsningen og dette kunne blitt etablert på de tre utfartsårene: ved Rosesvingen, Colletts gate 60 B og Colletts gate 56 B-58 A, men dette må eventuelt styret se nærmere på i sin utredning.

Forslag til vedtak:

Styret utreder og iverksetter en ny løsning for avfallshåndtering.

Styrets vurdering:

Styret er positive til forslaget, og forslagstiller har mange gode argumenter. Styret ønsker å utrede en helhetlig avfallsløsning i neste styreperiode, og kommer tilbake til eierne med forslag til løsning.

Sak 6.6 Gjennomføring av utvendig vedlikehold av vinduer og oppgangsdører – andelseier Espen Haugen

Fra forslagstiller:

I perioden oktober 2006 til mars 2007 fikk borettslaget nye leilighets- og oppgangsvinduer (573 stk) og nye oppgangsdører (19 stk). I den etterfølgende 17 år lange perioden er vinduene og dørene ikke blitt vedlikeholdt/ malt opp. Totalkostnaden for dette prosjektet var ca 6 millioner.

Intervall for nødvendig vedlikehold av vinduer og dører vil bl.a. være avhengig av eksponering for sol. De mest solutsatte vinduer og dører bærer nå sterkt preg av stort behov for vedlikehold/oppmaling. Maling flasser av, ved ligger åpen, treverk har begynt å sprekke. Jeg er kjent med at styret i 2021 ble innstendig

oppfordret til å planlegge utvendig vedlikehold av vinduer og dører; og med snarlig gjennomføring for den mest sol-eksponerte delen.

Antall sol-eksponerte vinduer og dører som trenger snarlig utvendig vedlikehold er ca 165.

Vedlikehold/ oppmaling av øvrige vinduer og dører kan forventes en del år, og f.eks. samkjøres med fasadearbeider; rengjøring, småreparasjoner og oppmaling.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud og gjennomfører, så fort som mulig, utvendig vedlikehold av vinduer og dører; vinduer og dører som er mest eksponert for sol: D7B- 60F mot gårdsrom, 60F-60J mot smalgang, D1A-D1B mot Evald Ryghs plass.

Styrets vurdering:

Styret er positive til forslaget. Hvor raskt tiltaket kan gjennomføres beror på kostnaden, da altfor store avvik fra budsjett helst bør unngås.

Sak 6.7 Utarbeidelse av plan for nyplanting av trær i gårdsrommet-andelseier Espen Haugen

Fra forslagstiller:

Gårdsrommet og hagen i Ila Kvartal V hadde opprinnelig 8 asaltrær, 4 trær i hver ende av den store plenen som utgjør «hovedgårdsrommet». Plasseringen av trærne, som ble plantet ca 1930, hadde sikkert flere begrunnelser, men en begrunnelse var nok knyttet til innsyn i leilighetene.

De gamle asaltrærne har vært gjenstand for tett oppfølging og av sikkerhetsmessige grunner er 3 store asaltrær blitt felt siden 2016. De 2-to gjenværende gamle asaltrærne «synger på siste vers» - i løpet av 5-8 år antas med stor sikkerhet at også disse må felles.

Et gårdsrom beplantet med en del trær, trær som blir av viss størrelse, har en rekke estetiske og opplevelsesmessig fordeler. I tillegg kommer at trær renser luften og fanger støv, senker temperaturen, gir skyggeplasser og tar opp vann i et stadig «våtere og villere» klima.

Jeg foreslår en plan for nyplanting av trær; planen må av formelle grunner må behandles og vedtas av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Styret utarbeider en plan for nyplanting av trær i gårdsrommet. Planen med angivelse av type trær og plassering legges fram for generalforsamlingen i 2025.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak forslaget til andelseier Espen Haugen.

7. VALG

Valg av styre samt medlemmer til valgkomiteen.

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer til styret for to år. Videre skal det velges tre medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling i generalforsamlingen.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslaget den 02.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Andelsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG



Den 2. mai 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag i Oslo.

1. KONSTITUERING

Til stede var 23 andelseiere og 2 med fullmakt, totalt 25 andelseiere var representert.

Christian Engelstad ble valgt til møteleder.

Torbjørn Schjervik ble valgt til referent.

Espen Haugen og Barbara Klein ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom følgende bemerkninger til innkallingen:

-Det var ikke sendt ut kandidater til valg med innkallingen. Styreleder kommenterte til dette at det ikke foreligger kandidater til valg før generalforsamlingen.

-Innmeldte saker skal angis med tittel av saken.

-En innmeldt sak er ikke kommet fram til styret og er ikke tatt med i innmeldte saker.

Protokolltilførsel fra andelseier Espen Haugen:

«Andelseier Espen Haugen påpekte at innkallingen er mangelfull. Revisjonsberetningen er ikke oversendt samtidig med øvrige saksdokumenter.

«Videre; dagsorden er ufullstendig og ikke satt opp i overensstemmelse med vedtektenes krav.

Dagsorden skal vise alle saker som skal behandles på generalforsamlingen. Punkt 6 — Innkomne forslag — på dagsorden angir ikke de enkelte saker som skal behandles jfr kravet i vedtektenes § 9-3 nr.3 1. setning. Den samme feilen ble påpekt i 2022 og 2023».

Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått.

Det ble utdypet arbeid rundt setningssskader. Styreleder påpekte at det er ingen grunn til uro rundt dette. Kan være naturlige bevegelser i grunnen. Det er ikke planlagt store utbedringer i inneværende år. Boenheter skal kartlegges for eventuelle brutte bærevegger.

Spørsmål om Radon utbedring: Det foreligger tilbud til radon sug, eventuelt andre løsninger for utbedring. Dette vil vurderes av det nye styret.

Spørsmål knyttet til Jokerbutikken: To boenheter registrerer vibrasjoner. Det må gjøres målinger for å avdekke omfang og årsak. Butikken har foretatt egne målinger.

Protokolltilførsel fra andelseier Espen Haugen:

«Andelseier Espen Haugen påpekte at den framlagte årsberetningen ikke inneholder informasjon om hva som er status for gjennomføring av tidligere års fattede vedtak av generalforsamlingen. Styret har plikt til å gjennomføre generalforsamlingens vedtak. Styret skal kvittere ut vedtakene alternativt komme tilbake til generalforsamlingen for å endre eller få annullert vedtak. Den framlagte årsberetningen inneholder ingen informasjon om prosjekt rehabilitering av bunnledninger, rehabilitering av vaskerom, tiltak for reduksjon av radonnivå».

VEDTAK FATTET AV GENERALFORSAMLINGEN - HAR STYRET FULGT OPP VEDTAKENE- OG HVA ER STATUS I DEN ENKELET SAK?

2019 — Generalforsamlingen vedtok:

• Styret utarbeider sak om rehabilitering av avløpsnett til generalforsamlingen 2020.

2021 — Generalforsamlingen vedtok:

• Bunnledninger, overvanns- og fellesledninger skal rørfornyes og rehabiliteres i løpet av 2021 og 2022.

• Styret skal vurdere prosjekt rørfornyng og prosjekt rehabilitering av vaskerom i sammenheng.

• Styret skal besørge kartlegging av rørenes tilstand, utarbeide framdriftsplan og et kostnadsoverslag for prosjekt rørfornyng innen 1. november 2021.

2022 — Generalforsamlingens vedtak:

• Kartlegge forekomst av åpninger rundt kabelgjennomføringer og sprekker og huller i gulv i tavelrom (bak strømtavlene) og gjennomføre tetting av åpninger, sprekker og hull innen 15. oktober 2022».

2018 — Styret skriver i årsberetningen: «Det vil deretter engasjeres et firma til å utbedre gulv i vaskekjellere. Behov for i tillegg p installere radonsug vurderes i samråd med innleid konsulent.»

Styrets årsmelding ble tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et underskudd med kr 268.317,- ble godkjent. Resultatet føres med kr -268.317,- mot egenkapital.

Revisjonsberetningen ble framlagt og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styreonoraret fastsettes til kr. 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag.

Sak 6.1

Forslag til vedtak; Det etableres smijernsporter i buegangene, og portene merkes med «innkjøring/parkering forbud – porten må holdes lukket». Forbehold om at det ikke innebærer begrenset tilgjengelighet for nødutrykning.

Vedtak: Saken ble ikke vedtatt.

Sak 6.2.

Forslag til vedtak; Følgende skilt foreslås hengt opp foran hekken ved «parkeringsplassen»:

Vedtak: Saken ble vedtatt.

Sak 6.3., 6.4, og 6.5.

Sakene trekkes. Styret kommer tilbake med en helhetlig plan for avfallshåndtering, skur for sykkelparkering, barnevogner etc.

Sak 6.6.

Forslag til vedtak; Styret innhenter tilbud og gjennomfører, så fort som mulig, utvendig vedlikehold av vinduer og dører; vinduer og dører som er mest eksponert for sol: D7B- 60F mot gårdsrom, 60F-60J mot smalgang, D1A- D1B mot Evald Ryghs plass.

Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

Sak 6.7.

Forslag til vedtak; Styret utarbeider en plan for nyplanting av trær i gårdsrommet. Planen med angivelse av type trær og plassering legges fram for generalforsamlingen i 2025.

Saken ble enstemmig vedtatt.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer til styret for to år.

Det forelå ingen kandidater fra valgkomiteen.

Generalforsamlingen valgte følgende medlemmer til styret:

Styrets leder Christian Engelstad	valgt for 1 år
Styremedlem Nina Rolsdorph	valgt for 2 år
Styremedlem Edda Solbakken	valgt for 1 år
Styremedlem Anette Vartdal	valgt for 2 år
Styremedlem Ane Norderhus	gjenværende 1 år
Varamedlem Helena Rönnkvist	valgt for 1 år
Varamedlem Mia Marcinko	valgt for 1 år
Varamedlem Francesco Bettella	valgt for 1 år

Valgkomiteen bestod av 3 medlemmer i 2023:

Iselin Pedersen
Arthur Kay Piene
Anette Voldstad

Det ble valgt følgende nye medlemmer til valgkomiteen for ett år:

Ellen Haugane
Cecilie Philipson

Oslo, den 2. mai 2024

Christian Engelstad Møteleder	Barbara Klein	Espen Haugen
----------------------------------	---------------	--------------



Generalforsamling 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

AL Ila Kvartal V Borettslag



Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til andelseierne i AL Ila Kvartal V Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag, 22. mai 2023 kl. 18.00 på Ila Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AL Ila Kvartal V Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsførere og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

Dato: 22.05.2023 kl. 18.00
Sted: Ila Skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr. 388.586,- godkjennes. Resultatet føres med kr. 388.586,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Merknad: Innleide styreleders honorar er på kr. 200.000. Det resterende beløp fordeler styret selv blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer til styret for to år. Videre skal det velges tre medlemmer til valgkomiteen. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo 11. mai 2023



Christian Engelstad
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 157 andeler.

AL Ila Kvartal V Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr **953185881**, og ligger i Oslo kommune med følgende adresse: Collets Gate 60, 0456 Oslo

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 219/227

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styrets leder,	Chistian Engelstad	2022	valgt for 2 år
Styremedlem,	Fanny Lööf	2022	valgt for 2 år
Styremedlem,	Erik Wangensten	2022	valgt for 1 år
Styremedlem,	Lars Jørgensen	2021	gjenværende 1 år
Styremedlem,	Petter Aagesen	2022	valgt for 2 år
Varamedlem	Bahman Farhanieh	2022	1 år
Varamedlem	Nina Rolsdorph	2022	1 år
Varamedlem	Richard Øiestad	2022	1 år

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Mads Kloster, Ellen Haugene, Thea Tyvold har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Grunnforhold og setningskader

I år er det foretatt boreprøver av grunnen som en del av kartleggingsarbeidet av grunnforhold og setningskader. Resultatene viste at grunnen er stabil nok til å grave i for å undersøke tilstand til fundamentene.

Videre i undersøkelse av fundamentene er det avdekket steder hvor sålefundament ikke har kontakt med grunnmasser. Det er igangsatt understøping av fundamenter for å bedre dette på kort sikt. På lang sikt vil det være aktuelt med refundamentering i deler av bygget. Dette innhenter styret kostnadsoverslag på.

Bevegelser til bygget overvåkes av entreprenør som har satt opp såkalte nivelleringspunkter som måler endring i byggets posisjon. Målekampanjen har pågått siden september 2022. Målinger viser at bevegelser ligger akkurat i grensen av hva som tolereres. Vi fortsetter å målekampanjen for å ha god kontroll på setninger.

Pål Sandli fra Kvartal Bygg vil informere nærmere om status på generalforsamlingen.

Radon

Det er foretatt tetting av hull bak elskap.

Styret har hentet inn tilbud på fullstendig oppussing av kjelleren, så vel som for avgrensede tiltak (radonsug). Styret vil redegjøre nærmere for dette på generalforsamlingen.

Joker-butikken

Vi har samarbeid godt med Norgesgruppen og rehabilitert butikklokalet og åpnet en ny Jokerbutikk. Etter mange år med butikkdrift har lokalet blitt pusset opp og oppgradert til dagens standard. Butikken har nå åpnet, men har fortsatt fasadearbeid som gjenstår. Dette skal være på plass innen sommerferien.

Julegrantenning

Vi satt rekord for 2022, med nesten 100 oppmøtte til julegrantenning. Julegranen ble tent med oppspill fra korps, servert med pepperkaker og julegløgg.

Skilting

Styret arrangerte en logokonkurranse. Dette vær tenkt som en mulighet for beboere å sette preg på borettslaget sin visuelle identitet og for å oppdatere borettslagets parkeringskilt. En flott logo ble valgt, og nye skilt er på plass.

Utleieleilighet

Styret har fått leid ut tjenesteleiligheten til en markedsmessig pris.

Diverse

Styret og driftsleder har fulgt opp diverse forsikrings saker, og enkelte misligholdssaker.

4. ARBEIDSMILJØ

Borettslaget har 1 ansatt i 100 % stilling.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Årlig takkontroll
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll slukkeapparater i fellesaral

6. BORETTSLAGETS FORSIKRING

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

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løpøre** hos den enkelte andelseier.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært EY.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et overskudd på kr. 388.586,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapitalen.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr2.233.740,- per 31.12.22.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, 11.05.2023

I styret for Ila Kvartal V Borettslag

Christian Engelstad Fanny Løf Erik Wangensten
(styreleder)

Petter Aagesen Lars Jørgensen

RESULTATREGNSKAP					
All Ila Kvartal V Borettslag					
	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	5 519 993	6 195 626	6 188 970	6 410 000
Innkrevde felleskostnader eks ved.l		5 519 993	6 195 626	6 188 970	6 410 000
Andre inntekter	2	712 109	660 209	762 468	746 000
Innkrevd andel bredbånd		379 576	379 851	401 280	420 000
Innkrevd andel eiendomsskatt		6 396	12 209	19 188	73 000
Innkrevd andel forretningslokaler		144 000	204 250	220 000	243 000
Innkrevd andel leie		172 000	57 532	112 000	0
Annen driftsrelatert inntekt		10 137	6 367	10 000	10 000
Sum driftsinntekter		6 232 102	6 855 834	6 951 438	7 156 000
Lønn og personalkostnader	3	1 224 707	1 052 705	1 126 668	1 112 308
Lønn til ansatte		665 086	563 910	580 000	554 000
Periodiseringskonto lønn		-903	43 446	0	0
Feriepenger		86 081	56 539	72 500	56 508
Feriepenger over 60 år		13 408	11 979	13 340	13 000
Honorarer/Lønn/Tillegg uten feriepen		0	23 625	0	24 000
Fril telefon		4 392	4 392	4 392	4 000
Annen fordel i arbeidsforhold		0	6 000	0	0
Motkonto for gruppe 52		-4 392	-10 392	-4 392	-4 000
Styrehonorar		175 500	168 750	280 000	270 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse		5 400	0	6 000	6 000
Arbeidsgiveravgift		137 240	117 457	122 725	123 000
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		14 028	11 230	12 103	9 800
Innberetningspliktig pensjonskostna		116 612	55 789	40 000	56 000
Gaver til ansatte		4 345	0	0	0
Innberetning OTP/AFP		116 612	55 678	40 000	56 000
Motkonto Innberetning OTP/AFP		-116 612	-55 678	-40 000	-56 000
Annen personalkostnad		7 911	0	0	0
Driftskostnader	3	3 207 757	3 413 070	3 431 535	3 609 500
Elektrisitet		90 925	116 803	130 000	140 000
Leie lokale		7 985	0	7 985	8 000
Renovasjonsavgift		346 718	348 497	450 000	365 000
Vann- og avløpsavgift		698 624	741 333	733 000	765 000
Feieavgift		34 038	34 414	42 000	34 000
Renhold		225 345	243 408	235 000	252 000
Skadedyrarbeid		0	0	10 000	10 000
Annen kostnad lokaler		36 855	0	25 000	25 000
Annen leiekostnad		0	1 338	0	2 000
Containerveie		72 460	39 554	0	55 000
Verktøy og redskaper		0	6 580	0	0
Inventar		13 919	13 076	25 000	15 000
Driftsmateriale		44 187	29 769	20 000	40 000
Arbeidsklær og verneutstyr		1 069	7 160	2 000	6 000
Honorar revisjon		10 175	20 113	12 500	20 000
Forretningsførerhonorar		207 656	175 471	240 000	174 000
Honorar for økonomisk rådgivning		6 011	18 753	7 000	15 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		16 313	29 125	25 000	30 000
Annen fremmed tjeneste		0	18 389	0	0
Konsulenttjenester		4 200	1 720	20 000	0
Kontorrekvisita		3 205	0	5 000	0
Data/EDB kostnad		10 360	47 041	1 500	55 000
Internett / TV		387 087	401 389	400 000	420 000
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.		680	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.		61	0	2 000	2 000
Porto		0	418	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		6 885	7 921	4 000	8 000
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		3 120	11 724	8 000	10 000
Velferdskostnader		10 000	13 018	15 000	15 000
Kontingent, fradragsberettiget		2 050	3 330	2 050	3 500
Forsikring		743 349	801 210	750 000	866 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		6 865	1 300	25 000	5 000
Gres avrunding		-1	0	361	0
Eiendoms- og lesteavgift		204 110	265 016	220 000	260 000
Bank- og kortgebyr		7 488	13 170	8 000	8 000
Fakturaavgift		686	1 062	0	1 000
Annen kostnad		5 350	0	6 500	0
Rydding reskontro		0	699	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	1 027 715	1 686 639	1 104 370	1 395 000
Reparasjon og vedlikehold bygning		754 465	1 432 287	480 000	630 000
Drift/vedlikehold VVS		0	0	20 000	20 000
Drift/vedlikehold elektro		35 284	46 237	25 000	5 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		165 839	102 679	250 000	110 000
Drift/vedlikehold brannskiving		54 515	85 387	200 000	100 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	3 000	0

ALL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

SIDE 1

RESULTATREGNSKAP

Al Ila Kvartal V Borettslag

Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Drift/vedlikehold avfallsanlegg	13 406	13 552	0	0	
Periodisk vedlikehold	0	0	10 000 000	500 000	
Egenandel forsikring	0	0	20 000	20 000	
Kostnader dugnader	4 206	6 497	45 370	10 000	
Sum driftskostnader	5 460 179	6 152 414	15 601 573	6 116 808	
Driftsresultat	771 923	703 420	-8 650 135	1 039 192	
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	8 865	27 809	0	0	
Renteinntekter bank	8 865	27 809	0	0	
Annen finansinntekt	86 462	91 327	85 000	85 000	
Annen finansinntekt	86 462	91 327	85 000	85 000	
Annen rentekostnad	283 271	432 170	330 000	449 000	
Annen rentekostnad	575	119	0	0	
Renter lån	282 697	432 051	330 000	449 000	
Annen finanskostnad	7 710	1 800	9 000	0	
Annen finanskostnad	7 710	1 800	9 000	0	
Resultat av finansposter	-195 654	-314 834	-254 000	-364 000	
Resultat før skattekostnad	576 269	388 586	-8 904 135	675 192	
Resultat	576 269	388 586	-8 904 135	675 192	
Årsresultat	5	576 269	388 586	-8 904 135	675 192
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital	576 269	388 586	0	0	
Avsatt til annen egenkapital	576 269	388 586	0	0	
Sum overføringer	576 269	388 586	0	0	

BALANSE

Al Ila Kvartal V Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 252 000	3 252 000
Bygninger		3 252 000	3 252 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1	1
Inventar		1	1
Sum varige driftsmidler		3 252 001	3 252 001
Sum anleggsmidler	6	3 252 001	3 252 001
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	615 956	511 367
Kundefordringer		615 956	511 367
Andre kortsiktige fordringer	7	33 557	828 741
Andre forskuddsbetalte kostnader		33 557	828 741
Sum fordringer	5	649 513	1 340 108
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 440 182	2 905 316
Bankinnskudd Drift 9493.06.16472		788 401	428 262
Bankinnskudd Sparekonti 9493.06.16456		1 629 222	2 446 059
Bankinnskudd for skattetrekk 9493.06.164		22 559	30 995
Sum omløpsmidler	5	3 089 695	4 245 424
Sum eiendeler		6 341 696	7 497 425

BALANSE**Al Ila Kvartal V Borettslag**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		45 600	45 600
Annen innskutt egenkapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		45 600	45 600
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-13 498 740	-13 887 327
Annen egenkapital		-13 498 740	-13 887 327
Sum opptjent egenkapital		-13 498 740	-13 887 327
Sum egenkapital	5	-13 453 140	-13 841 727
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	15 392 853	16 133 270
Pantelån Handelsbanken 9493.70.45004		3 039 587	3 136 650
Pantelån Handelsbanken 9493.70.45012		12 353 266	12 996 620
Øvrig langsiktig gjeld		3 546 028	3 546 028
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum annen langsiktig gjeld		18 938 881	19 679 298
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	89 508	947 182
Leverandørgjeld		89 508	947 182
Skyldig offentlige avgifter	10	38 589	54 664
Forskuddstrekk		22 548	30 995
Skyldig arbeidsgiveravgift		16 041	23 669
Annen kortsiktig gjeld	10	727 858	658 008
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		11 230	14 904
Gjeld til ansatte og eiere		0	7 217
Skyldige feriepenger		79 648	105 699
Påløpt rente		3 416	1 628
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		585 559	528 560
Påløpne andre kostnader		48 005	0
Sum kortsiktig gjeld	5	855 955	1 659 854
Sum gjeld		19 794 836	21 339 152
Sum egenkapital og gjeld		6 341 696	7 497 425

Oslo, 11.05.2023
Styret i Al Ila Kvartal V Borettslag

Christian Engelstad
Styreleder

Erik Wangensten Berg
Styremedlem

Fanny Lööf
Styremedlem

Petter Aagesen
Styremedlem

Christian Engelstad
Styreleder

Lars Dyve Jørgensen
Styremedlem

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer er opptørt til pålydende etter fradrag for forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember 2022. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til bredbånd, garasje, parkering og strøm, leieinntekt fra vaktmesterleilighet, arbeid utført av vaktmester for øvrige sameier som inngår i samarbeidsavtale, og bestilling av nøkkel til boeiere.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2021-2022, samt lønnskostnader til fast ansatt vaktmester.

Utbetalt styrehonorar utgjør kr 168 750

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 20 113.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1 686 639,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner. Det er også gjennomført omfattende rørinspeksjon, takettersyn og geotekniske arbeider.

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

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Andels- og egenkapitalen utgjør -13 453 140,- korrigert for faktisk resultat 2022 .

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen innskutt egenkapital	45 600	45 600
Annen egenkapital	-13 887 327	-14 463 595
Fra årets resultat	388 586	576 269
Faktisk egenkapital hittil år	-13 453 140	-13 841 727

Borettslaget har en negativ egenkapital på -13 453 140,- inkl. andelskapital, korrigert for faktisk resultat 2022. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det angis å foreligge vesentlige merverdier, som underbygger at virkelige verdier er høyere enn gjelden. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr 2 233 740,- per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	615 956	511 367
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	33 557	828 741
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 440 182	2 905 316
Sum omløpsmidler	3 089 695	4 245 424
Leverandørgjeld	-89 508	-947 182
Skattetrekk og andre trekk	-22 548	-30 995
Skyldige offentlige avgifter	-16 041	-38 573
Annen kortsiktig gjeld	-727 858	-643 104
Disponible midler	2 233 740	2 585 570

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Bygget ble anskaffet i 1954.

NOTE 7 FORDRINGER

- Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader).
- Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodisering av betalt faktura til TV/Internett, som er betalt i 2022 men som gjelder januar 2023.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har kr 2 440 182,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	788 401	428 262
1921	Sparekonti Handelsbanken	1 629 222	2 446 059
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	22 559	30 995
		2 440 182	2 905 316

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Kredittgiver: Handelsbanken
Lånekonto: 9493 70 45004
Kredittbeløp: 3 207 838,-
Låneform: Annuitet
Nominell rente: 4,34 %
Løpetid: 22 år og 11 mnd
Innfrielsesdato: 30.11.2045

Kredittgiver: Handelsbanken
Lånekonto: 9493 70 45012
Kredittbeløp: 13 452 060,-
Låneform: Annuitet
Nominell rente: 4,29%
Løpetid: 15 år og 11 mnd
Innfrielsesdato: 30.06.2038

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

	Handelsbanken 9493.70.45004	Handelsbanken 9493.70.45012
Opprinnelig lånebeløp	3 207 838	13 452 060
Lånesaldo 01.01.22	3 136 650	12 996 620
Avdrag i perioden	97 063	643 354
Lånesaldo 31.12.22	3 039 587	12 353 266
Saldo 5 år frem i tid	1 987 367	6 887 206

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
- Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk.
- Skyldige offentlige avgifter: Gjelder påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn.
- Annen kortsiktig gjeld; skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall i januar 2023, avsatt strøm og avsatt lønn i 2022.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AL Ila Kvartal V Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Ila Kvartal V Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 avvike 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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 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 regnskapsestimaterne 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodo, 12. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pensneo Dokumentmøkket: PNLV3-XVLFI-HNUTF-VHLOT-MUJEZ-YMAGT

Pensneo Dokumentmøkket: PNLV3-XVLFI-HNUTF-VHLOT-MUJEZ-YMAGT

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."

Arve Willumsen
Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5998-4-1452881
IP: 62.181.xxxxxx
2023-05-12 09:11:57 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: PNLV3-XVLF-HNJT-MJLQ7-MJLQZ-YMACT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Parkering – andelseier Mia Marcinko

Jeg synes det er altfor mye trafikk i vår nydelige bakgård, og biler utgjør en fare for lekende barn, dyr og beplantning og ønsker å melde inn sak:
Forbudet mot parkering skal overholdes og få konsekvenser.
(Om det så er i form av bøtelegging av et parkeringsselskap, eller at bakgården blir fysisk avsperrert for biler.)

Forslag til vedtak: Forbudet mot parkering skal overholdes og få konsekvenser.

Styrets kommentar:

Forslaget innebærer at all parkering i bakgården er forbudt, og overtredelse vil bli bøtelagt. I dette ligger det at styret har fullmakt til å engasjere parkeringsselskap. Styret/vaktmester vil kunne utstede midlertidige parkeringskort i særlige tilfeller.

Forslaget krever alminnelig flertall.

Sak 6.2 Plikt til varsling ved støyende arbeider – andelseier Espen Haugen

Fra forslagstiller:

Et nytt punkt i ordensreglene omhandlende oppussing: Plikt til varsling av naboer og begrensning av tidsramme for utførelse av støyende arbeider.

Gjeldende ordensregler gir en svært vid ramme for støy generelt og derved også støy ved utførelse av støyende arbeider knyttet til rehabilitering/renovering av leilighet. Støyende arbeid kan i prinsippet utføres fra kl. 07.00 til 23.00 på alle ukens dager unntatt søndag. Denne romslige «tidsrammen» har jeg over tid fått «meldinger» om at har medført en del belastninger for beboere. Naboer vil ofte kvie seg for å ta kontakt med ivrige «oppussere» for å få avsluttet støyende arbeid noe tidligere på kveldene.

Av hensyn til bomiljøet generelt og småbarnsfamilier spesielt mener jeg det er fornuftig å formalisere en innsnevret adgang til støyende arbeider knyttet til oppussing. En slik formalisering utelukker ikke at den som pusser opp og tilstøtende naboer kan avtale noe annet.

Det er etablert praksis at andelseiere varsler naboer om oppussing. Praksisen er imidlertid begrenset til naboer i egen oppgang. I mange tilfeller vil et varsel til naboeliligheten i tilstøtende oppgang være vel så relevant.

Forslag til vedtak:

Forslag til nytt punkt – punkt nr 11 i ordensreglene:

Ved oppussing skal den som skal pusse opp varsle naboer i egen og tilstøtende oppgang om arbeidene. Det skal varsles i form av et oppslag som skal angi varighet av arbeidene og kontaktinformasjon til de som pusser opp.

Ved oppussing av leilighet kan arbeid som medfører støy kun utføres i tidsrommet 07.00 – 19.00 på hverdager og lørdager.

Styrets vurdering: Styret stiller seg bak forslaget til andelseier Haugen.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til følge.

Sak 6.3 Plikt for styret til å innhente konkurrerende tilbud – andelseier Espen Haugen

Fra forslagstiller:

Et nytt punkt i vedtektene om plikt for styret til å innhente flere konkurrerende tilbud ved anskaffelser og engasjementer som overstiger en beløpsgrense.

For borettslaget som fellesskap og den enkelte andelseier er det viktig at det til enhver tid sittende styre har et aktivt og bevisst forhold til styringen av økonomien og da spesielt utgiftssiden knyttet til priser på ymse vedlikeholdsprosjekter og større, faste avtaler f.eks. om lån og forsikring. En viktig oppgave for et styre i et borettslag er selvsagt å «husholdere» med fellesskapets midler. Det er viktig å innhente konkurrerende, sammenlignbare tilbud for å få rimeligst pris, men også for å fremskaffe informasjon om ulike metoder og løsningsmåter.

For å synliggjøre og presisere styrets ansvar og plikter på økonomifeltet tror jeg en ny vedtekt kan være hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:

Forslag til ny vedtektsbestemmelse- § 8-1 nr. 4.

Styret skal hente inn minst 2-to konkurrerende pristilbud på vedlikeholds-/rehabiliteringsprosjekter og andre engasjementer som innebærer en utgift – årlig eller pr prosjekt - som overstiger kr. 300.000.

Styrets vurdering: Styret stiller seg bak forslaget til andelseier Haugen.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget tas til følge.

Sak 6.4 Krav om styregodkjenning ved inngrep i bærende vegger – Styret

Styret mottar med jevne mellomrom henvendelser fra andelseiere om muligheten for å foreta inngrep i bærende vegger. Styret ønsker det synliggjort og klarlagt i vedtektene at denne type inngrep krever styrets samtykke.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår nytt punkt 4.3(3) som vil lyde:

«Ethvert inngrep i bærende vegger krevet forhåndsgodkjenning fra styret.»

Sak 7. Valg

Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen skulle i år finne kandidater til 8 ledige verv: 2 styremedlemmer for to år, tre varamedlemmer for ett år og tre medlemmer til valgkomiteen for ett år.

Kandidater til verv som styremedlem for to år:

- Nina Rolsdorph
- Mia Marcinko
- Ane Norderhus
- Johan G. Gran
- Richard C. G. Øiestad

Kandidater til verv som varamedlem for ett år:

- Mia Marcinko
- Johan G. Gran
- Richard C. G. Øiestad

Kandidater til valgkomiteen:

- Ingen kandidater

Det anbefales at valgkomiteen suppleres med antallet som mangler på generalforsamlingen. Interesserte kandidater kan også melde seg før generalforsamling

--

Mvh Mads Kloster

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: -----

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslaget den 22.05.2023.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Andelsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



PROTOKOLL
FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOR AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

Den 22. mai 2022 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal v Borettslag

1. KONSTITUERING

Til stede var 30 andelseiere og 2 med fullmakt, totalt 32 andelseiere var representert.

Christian Engelstad ble valgt til møteleder.

Petter Aagesen ble valgt til referent.

Espen Haugen og Barbara Klein ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom følgende to bemerkninger til innkallingen.

- Andelseier Ruth Andreassen mente å ha sendt inn en sak til styret som ikke var inntatt i innkallingen. Styreleder formildet at styret nøye hadde gjennomgått e-posten for innkomne forslag, og at det aktuelle forslaget ikke hadde blitt tilsendt styret. (Det ble senere stemt over likevel å fremme andelseiers sak. Dette ble nedstemt.)

- Andelseier Espen Haugen påpekte at dagsorden var ufullstendig og ikke satt opp i overensstemmelse med vedtektenes krav. Dagsorden skal vise alle saker som skal behandles på generalforsamlingen. Punkt 6 i dagsorden angir ikke de enkelte saker som skal behandles jfr kravet om dette i vedtektenes § 9-3 nr.3 1. setning. Den samme feil ble påpekt i 2022.

Dagsorden ble deretter godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2022

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

Pål Strandli fra Kvartalgruppen informerte Generalforsamlingen om status ift. setninger og radon.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr. 388.586,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres med kr. 388.586,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023.

Honoraret ble enstemmig godkjent.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var 4 innkomne forslag.

Sak 6.1

Forslag til vedtak fra andelseier Mia Marcinko og styret;

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med parkeringselskap for å håndheve parkeringsforbudet på fellesarealene.

Forslaget ble nedstemt.

Sak 6.2

Forslag til vedtak fra andelseier Espen Haugen;

Forslag til nytt punkt – punkt nr 11 i ordensreglene:

Ved oppussing skal den som skal pusse opp varsle naboer i egen og tilstøtende oppgang om arbeidene. Det skal varsles i form av et oppslag som skal angi varighet av arbeidene og kontaktinformasjon til de som pusser opp. Ved oppussing av leilighet kan arbeid som medfører støy kun utføres i tidsrommet 07.00 – 19.00 på hverdager og lørdager.

Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall.

Sak 6.3

Forslag til vedtak fra andelseier Espen Haugen;

Forslag til ny vedtektsbestemmelse- § 8-1 nr. 4.

Styret skal hente inn minst 2-to konkurrerende pristilbud på vedlikeholds-/rehabiliteringsprosjekter og andre engasjementer som innebærer en utgift – årlig eller pr prosjekt- som overstiger kr. 300.000

Forslaget ble vedtatt mot 4 stemmer, og kravet til 2/3 flertall var dermed oppfylt.

Sak 6.4

Forslag til vedtak fra styret;

Styret foreslår nytt punkt 4.3 (3) i vedtektene som vil lyde:

«Ethvert inngrep i bærende vegger krevet forhåndsgodkjenning fra styret.»

Forslaget ble vedtatt mot 3 stemmer, og kravet til 2/3 flertall var dermed oppfylt.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det ble valgt 2 medlemmer og 3 varamedlemmer til styret for to år.

Generalforsamlingen behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer.

Følgende styremedlemmer ble valgt inn; Johan Gran og Ane Norderhus. Som varamedlemmer ble Mia Marcinko, Richard C. G. Øiestad og Kristina Bergmo valgt.

Styret består etter dette av:

- Styrets leder, Christian Engelstad
- Styremedlem, Petter Aagesen
- Styremedlem, Fanny Lööf
- Styremedlem, Johan Gran
- Styremedlem, Ane Norderhus
- Varamedlem Mia Marcinko
- Varamedlem Richard C. G. Øiestad
- Varamedlem Kristina Bergmo

Det ble valgt tre nye medlemmer til valgkomiteen:

- Iselin Pedersen
- Arthur Kay Piene
- Anette Voldstad

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen leder.

Oslo, den 24. mai 2023

Christian Engelstad
Møteleder

Espen Haugen
Protokollvitne

Barbara Klein
Protokollvitne

 Bk-TnbqHh-ryR2Z5nH2



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.05.2023 13:38

SENT BY OWNER:
Christian Engelstad - 25.05.2023 09:43




DOCUMENT ID:
ryR2Z5nH2

ENVELOPE ID:
Bk-TnbqHh-ryR2Z5nH2

DOCUMENT NAME:
250523 Protokoll GF Ila Kvartal V Bri.pdf
3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
250523 Protokoll GF Ila Kvartal V Bri.pdf-pAdES-Bk7CWcnr3.pdf
250523 Protokoll GF Ila Kvartal V Bri.pdf-pAdES-r1pWc2Hh.pdf
250523 Protokoll GF Ila Kvartal V Bri.pdf-pAdES-SyACb5hH2.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christian Engelstad engelstad@braekhus.no	 Signed Authenticated	25.05.2023 09:54 25.05.2023 09:53	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/12/15) IP: 195.1.222.68
Espen Haugen haugen-e@online.no	 Signed Authenticated	26.05.2023 08:23 26.05.2023 08:20	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 61/02/17) IP: 85.252.215.202
Barbara Eva Klein barbara.eva.klein@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2023 13:38 25.05.2023 10:33	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 79/11/13) IP: 89.191.19.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 (boret) 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boret

(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-antenn, 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), brannslukningsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som kraner, sikringskap 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), brannslukningsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppsteking 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 insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringskade 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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.

5

(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 sjanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

6

tvangsfullbyrdslovens 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 byggelsen 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 framtreddende 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) Utbygging av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.
- (4) Kostnaden for utbygging 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 av hensynsfullhet og toleranse.

Hensynet til fellesskapet gjør det nødvendig med enkelte generelle regler for opprettholdelse av alminnelig ro og orden, og for ivaretagelse 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 førstkommande 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 fugebrett 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 godtdatt 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.

Annemalden
33 Tegning

NRD 347
1927

1



Ekspedisjons-Dokument

V. utveksling
18 24
1. febr 20 28
28

angående Varningskris St. K. T.
på matr.-nr. 56-58-66 Ballastgaten og 52-54 Melands gate
Innlevert 5 april 1927 Attestert

Ferdig attestert 14/2-29

Overendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunneus matr.-nr.
guser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvillende
situter m. v. samt angivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet,
tilgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser

Utden 6 april 1927

Rag. chefen 392
Mott. 8 APR 1927

Oppmålings- nr. 525
Mott. 8 APR 1927

Betyggelsen blir liggende
på gf. h. 39 Gj. 1. utveksling og
h. 113 Gj. 1. utveksling. Rekvisitoren
for deling er ikke innkommet. De
oppgivne nummer er derfor uetfattet med
forbehold. Deling blir foretatt for betyggelsen
sikker isik

Overendes hr. reguleringschefen.
Oslo 8/4 27
M. J. Sævi



OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0022/25
Vår referanse: 3694438/25894567
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 21

Dato
07.03.2025

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

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://seiendom.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

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1953/310250/105
Uthentet 2025-03-07 10:57

Side 1 av 6

W. r. s. 1.

Stempelnummer kr. 1060 -
på den kriminellkontroll og kasseret
den 31/12 - 1953
av *Borgh. i Ø. d.*

Dgb. nr. 1953/310250/105
31.12.1953

Festekontrakt.

§ 1. **Gnr. 2 19 Bnr. 4 0**
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
..... Boliglaget i La. kv. V.....
en del av eiendommen i Collettsgate 56, 58 og 60, i Driksgate 1, 3, 5 og 7
og Uelandsgate 54, 56 og 56b.
Denne har fått
og er i D. 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 betales bygging på tomten~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/50 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.

Skjønnretten 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-

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

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerv. 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 grunnerv 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 etter endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen 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 bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delgjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volds 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 volds på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

For det blir tatt skritt til innrivelse 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, innløsning 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 fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

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



§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fasisette 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 fasisatt, 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 stemping og tinglysing av feste-kontrakt 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. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Twist 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:

For Oslo kommune:

Boliglaget IIa kv. V

BOLIGRÅDMANNEN*Bjørn Jacobsen**Hans Jacobsen**Torjus Vikke**[Signature]*

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn":

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

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

[Signature]
BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. V

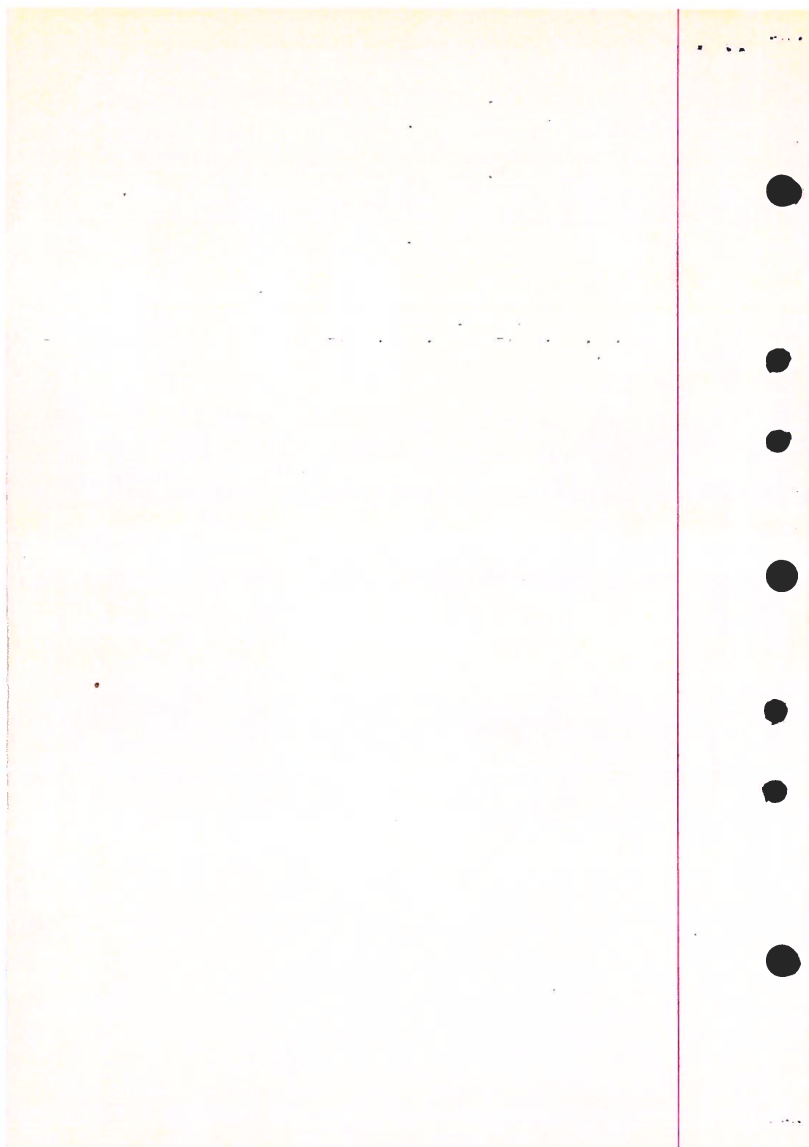
Bjørn Jacobsen
*Hans Jacobsen**[Signature]*

Bel. 11 A/10249



Attestert kopi av dok.nr. 1953/310250/105
Uthentet 2025-03-07 10:57

Side 6 av 6





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
COLLETT'S GATE 60D

Date: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510372
8467596

Vår ref (Saknr):

Sakbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 228

Vi viser til bestilling av 20250423 for COLLETT'S GATE 60D.

GNR. 219 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1928.

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

1414 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

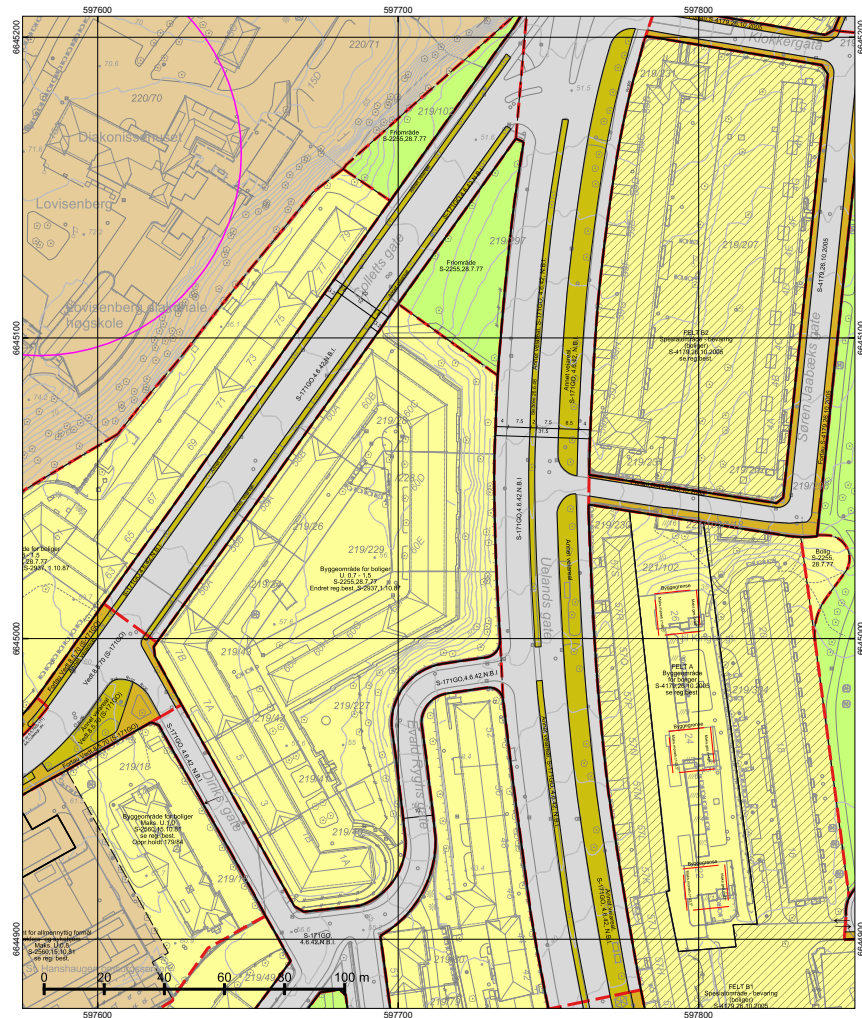
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postno/mat@pbe.oslo.kommune.no



Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
7
Produisert: 23.04.2025 Målestokk 1: 500



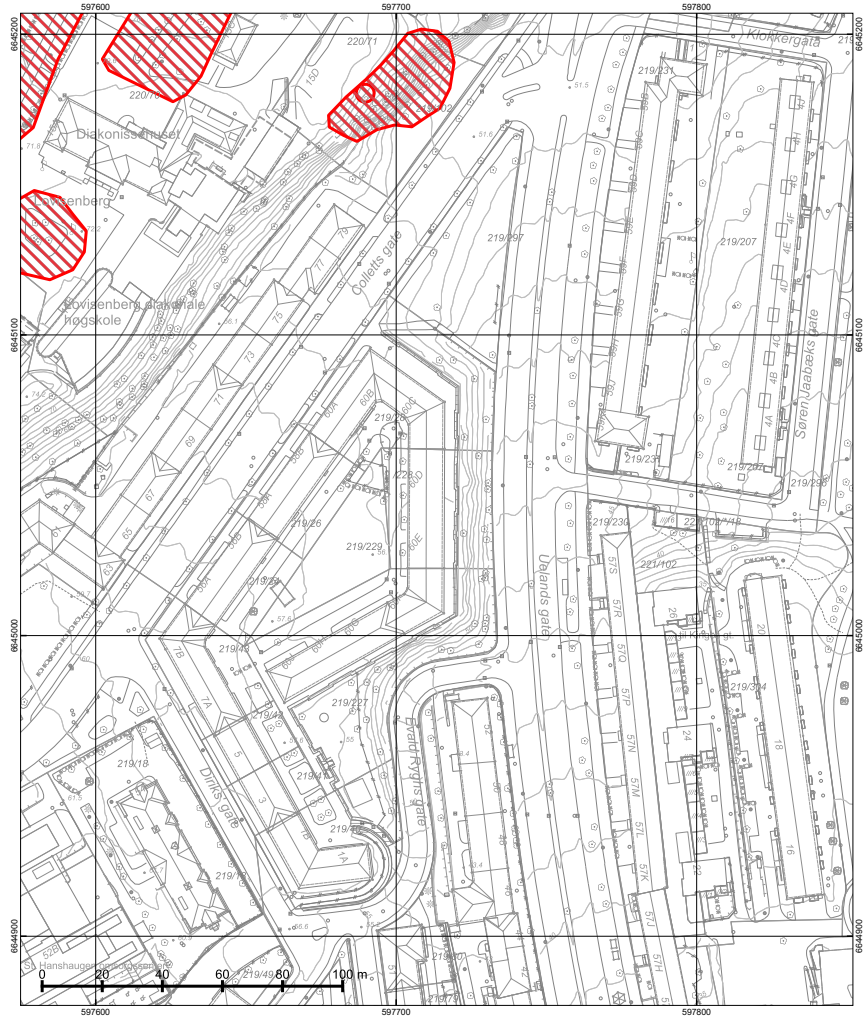
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 170 - Privat institusjon
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 660 - Spesialområde bevaring bolig
-
- RbBevaringGrense
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 913 - Formålgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrense
 - Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Grense for bebyggelse
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
 - Inn-/utkjøring

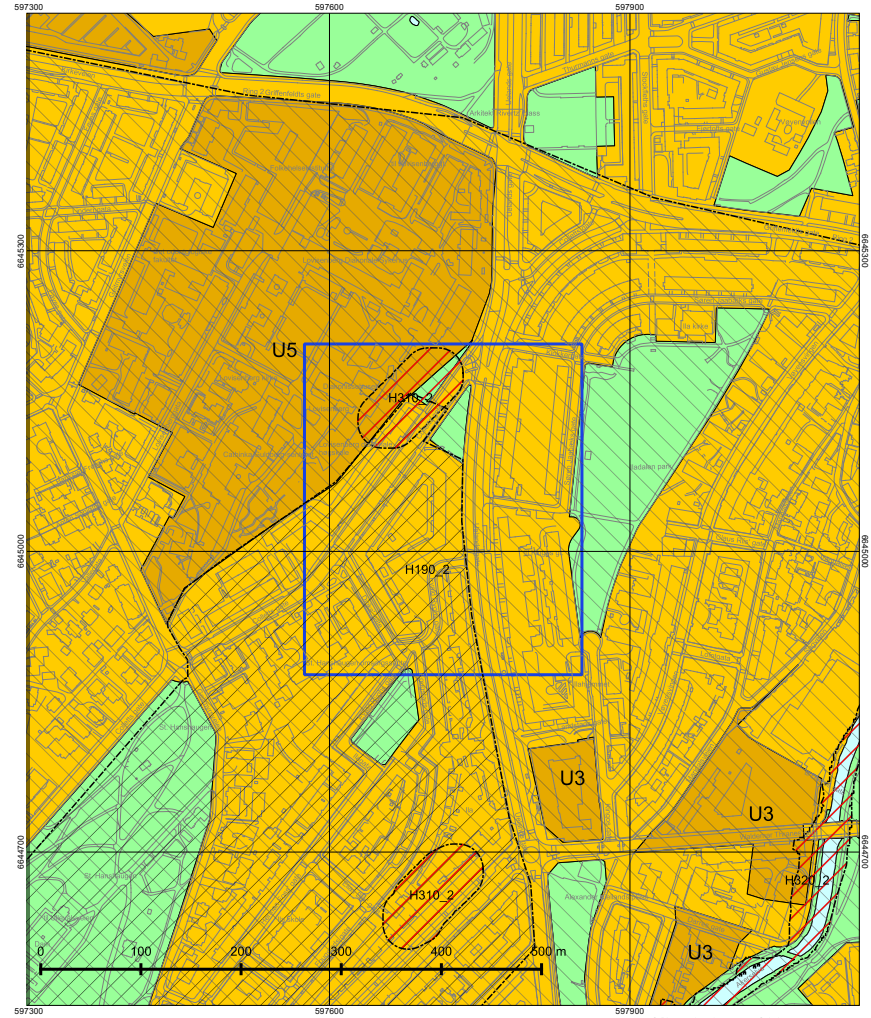
*regulert kotehøyde med Oslo lokalt som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Reguleringskart	
<p>Dato: 23.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> <p>PlottID/Best.nr: 141655/ 86510372 Adresse: COLLETTSGATE+60D Gnr/Bnr: 219/228</p> <p>Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>
<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnlegg.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 23.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord. system: EUREF89 - UTM zone 32 Høyde referanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstillede reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.
	- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr.: 141655/ 86510372 Adresse: COLLETTSGATE+60D Gnr/Bnr: 219/228	Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP Kommentar:	

<p>Oslo</p> <p>Dato: 23.04.2025 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 141655/86510372 Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP</p>	Kommuneplanen 2015–2030		<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
	- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr.: 141655/ 86510372 Adresse: COLLETTSGATE+60D Gnr/Bnr: 219/228	Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP Kommentar:	

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Turvei		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Farled
	Banetrase (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Samferdsel (ikke juridisk)		Naturområde
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Ytre by (utviklingsområder)
	Spredt boligbebyggelse		Indre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		H570 - Bevaring kulturmiljø
	Aktivitetssone marka		H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1 jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringssspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.

Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa>

til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

22 22 55 00



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



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/rekkehuis: **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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Colletts gate 60D 0456 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 228 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

