

Uelands gate 57M



Velkommen til

Uelands gate 57M



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Alexander Kiellands plass!

Stilren og gjennomført 2-roms med nytt kjøkken fra 2025 | Balkong | Varmtvann og fyring inkl. | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	302 183,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 603 563,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 723,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Uelands gate 57M – presentert av Fridtjof Schmidt og Camilla Ringnes i Nordvik!

I byggets 3. etasje finner du denne pene og velholdte leiligheten med gjennomgående god standard. Her får du et hjem som kombinerer klassisk sjarm med moderne løsninger – blant annet et stilrent, nytt kjøkken fra 2025. Planløsningen er både effektiv og innbydende med entré/gang, lys stue, kjøkken, romslig soverom og bad/vaskerom, samt en hyggelig frokostbalkong med plass til morgenkaffen. To loftsboder gir godt med lagringsplass.

Beliggenheten i populære Iladalen er uslåelig – et grønt og sjarmerende område med gangavstand til alt byen har å by på. Her bor du sentralt, men likevel rolig, med parker, Akerselva og Grünerløkkas pulserende byliv rett utenfor døren.

Velkommen til visning!

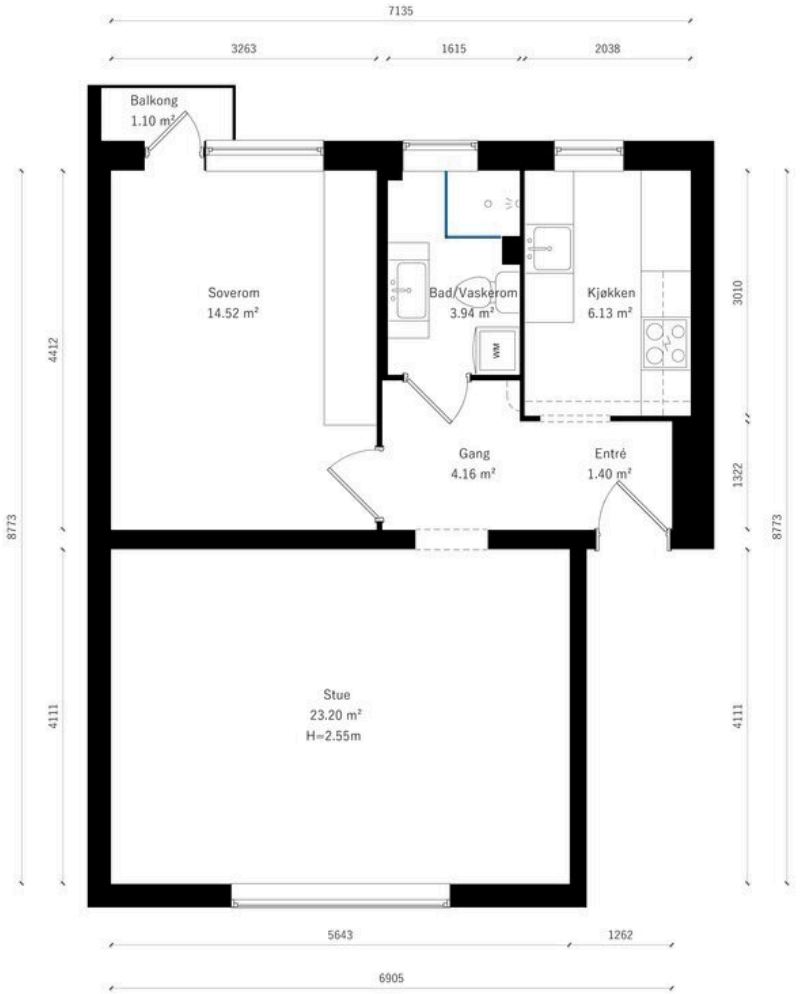
Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	1 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkongareal.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 boder.
Total BRA: 5 kvm.



Uelands gate 57M

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold og standard

En pen og velholdt bolig med gjennomgående god standard. Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, nytt og moderne kjøkken samt en romslig stue med god plass til både spise- og sofagruppe. Overflatene fremstår som pene og velholdte med minimal slitasje, og boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold og godt stell.

Det medfølger to loftsboder på til sammen ca. 5 m^2, som gir praktisk og god lagringsplass.

En flott bolig hvor du kan flytte rett inn og trives fra første stund!

- Entré -
Romslig entré med flislagt gulv og god plass til å henge og sette fra seg yttertøy. Et praktisk og velkomment førsteinntrykk av boligen.

- Stue -
Luftig og lys stue malt i delikate, moderne farger som gir en harmonisk og innbydende atmosfære. Rommet byr på god plass til både sofagruppe, TV-benk og et stort spisebord – perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og understreker den åpne, behagelige romfølelsen.

- Kjøkken -
Moderne og stilrent kjøkken fra 2023, levert av Aubo/Optimera. Innredningen har slette fronter med trykkåpning i fargen Sense Varmgrå, som gir et elegant og tidløst uttrykk. Flislagt gulv, slette murvegger og belysning fra både taklampe og lys under overskap skaper en lys og trivelig atmosfære.

Benkeplaten i Laminate Breeam Nor med underlimt vask fra Blanco gir en solid og funksjonell arbeidsflate. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og det store vinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Hvitevarene består av integrert komfyr (Gorenje), induksjonstopp (Ikea), oppvaskmaskin og kombiskap (begge fra AEG), samt avtrekksvifte fra Røroshetta. Praktiske detaljer som vannstoppesystem og komfyrvakt gir ekstra trygghet.

Et moderne og gjennomført kjøkken som kombinerer stil, kvalitet og funksjon!

- Soverom -
Romslig soverom malt i lune og delikate farger, som skaper en behagelig og innbydende atmosfære. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobe, samt mulighet for skrivebord eller lesekrok. Fra rommet er det utgang til en flott frokostbalkong på ca. 1,1 m^2 – et herlig sted å starte dagen med en kopp kaffe.

- Bad -
Lyst og romslig baderom med tidløs utforming! Badet er oppusset i regi av borettslaget i 2006/2007, og fremstår som et delikat og funksjonelt rom. Lyse fliser på vegger og gulv med varmekabler gir en behagelig atmosfære, mens spotter i himlingen sørger for god belysning.

Badet har servant med skuffer, speilskap med lys, toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin. To sluk og observert membran under klemring gir ekstra trygghet. Naturlig ventilasjon via vindu og luftespalte sikrer et godt inneklima – et lyst og innbydende bad som dekker alle behov!


















IZZA


Champ de Fleurs


pyk-
larv
tvíll-
sjur














M







Velkommen til ditt nye nabolag!

Populær og svært sentral beliggenhet i Iladalen rett ved Alexander Kiellands plass. Iladalen har en attraktiv plassering mellom Sagene, sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen, med gangavstand til det meste Oslo har å by på. Området er grønt og trivelig, omkranset av flere parker som byr på gode turmuligheter rett utenfor døren. På andre siden av Akerselva finner du pulserende Grünerløkka, kjent for sitt varierte utvalg av barer, kaféer, restauranter og nisjebutikker.

Bare noen hundre meter unna ligger Vulkan-området, med blant annet Mathallen – et matmekka med både kortreiste og internasjonale smaksopplevelser, samt tilbud som vinkurs, konserter og andre arrangementer.

Alt du trenger i hverdagen rett i nærheten.
Nærsenteret Kiellands Hus ligger like ved og har det meste til daglig behov: dagligvarebutikk, frisør, kafé, bensinstasjon og Vinmonopol. Søndagsåpen Matkroken finner du i Vøyensvingen, bare en kort spasertur unna. Rett i nærheten ligger også populære serveringssteder som Colonel Mustard og Gutta fra Calcutta. Tranen – et ærverdig landemerke – er forvandlet til Åpent Bakeri på dagtid, og på kvelden serverer Lofthus Samvirkelag det mange mener er byens beste pizza.

Området har flere gode skoler og barnehager i gangavstand.

Aktiviteter og rekreasjon året rundt.
Det finnes flere treningssentre i området, inkludert SATS Ila og Ringnes Park. Iladalen byr på flotte grøntområder, og langs Akerselva og i St. Hanshaugen park finner du både turstier og hyggelige steder for rekreasjon. I St. Hanshaugen park er det også uteservering i sommerhalvåret, med blant annet pizza, pasta, hamburgere, småretter og øl på menyen.

Effektiv kollektivtransport døgnet rundt.
Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra holdeplassen like ved går buss 34 mellom Ekeberg hageby og Tåsen, mens buss 54 tar deg fra Kjelsås til Aker brygge.



Den populære 21-bussen stopper på Alexander Kiellands plass. Her finner du også buss 33, 34 og 54, som har avganger hele døgnet. Buss 37 går fra Lovisenberg og gir enkel forbindelse til blant annet Handelshøyskolen BI. Flybussen har også avgang fra Alexander Kiellands plass.

Nærmeste trikkeholdeplass er Biermanns gate, hvor trikkelinjene 11, 12 og 13 har hyppige avganger. Reisetiden til OsloMet (HiOA) er cirka 12 minutter med buss 21 (20 minutter til fots), mens du kommer deg til Blindern på ca. 18 minutter med buss og trikk – omtrent samme tid som med sykkel.

Uelands gate 57M

Nabolaget Iladalen - vurdert av 421 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**7 min**
550 elever, 28 klasser	0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**11 min**
517 elever, 27 klasser	0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**13 min**
538 elever, 22 klasser	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**16 min**
104 elever, 8 klasser	1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**19 min**
510 elever, 35 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	**8 min**
600 elever, 20 klasser	0.7 km
Oslo katedralskole	**16 min**
560 elever, 21 klasser	1.3 km

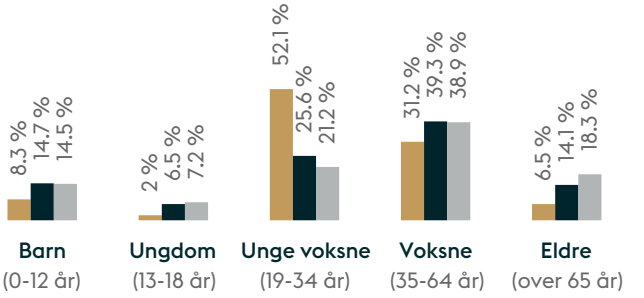
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	**1 min**
Linje 34, 54	0.1 km
Biermanns gate	**11 min**
Linje 11, 12, 18	0.9 km
Carl Berners plass	**5 min**
Linje 5	2.3 km
Grefsen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	2.9 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**6 min**
54 barn	0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	**6 min**
64 barn	0.5 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**6 min**
68 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
Evald Ryghs plass	5 min
SATS IIa	6 min
Sagene Squash Senter	8 min

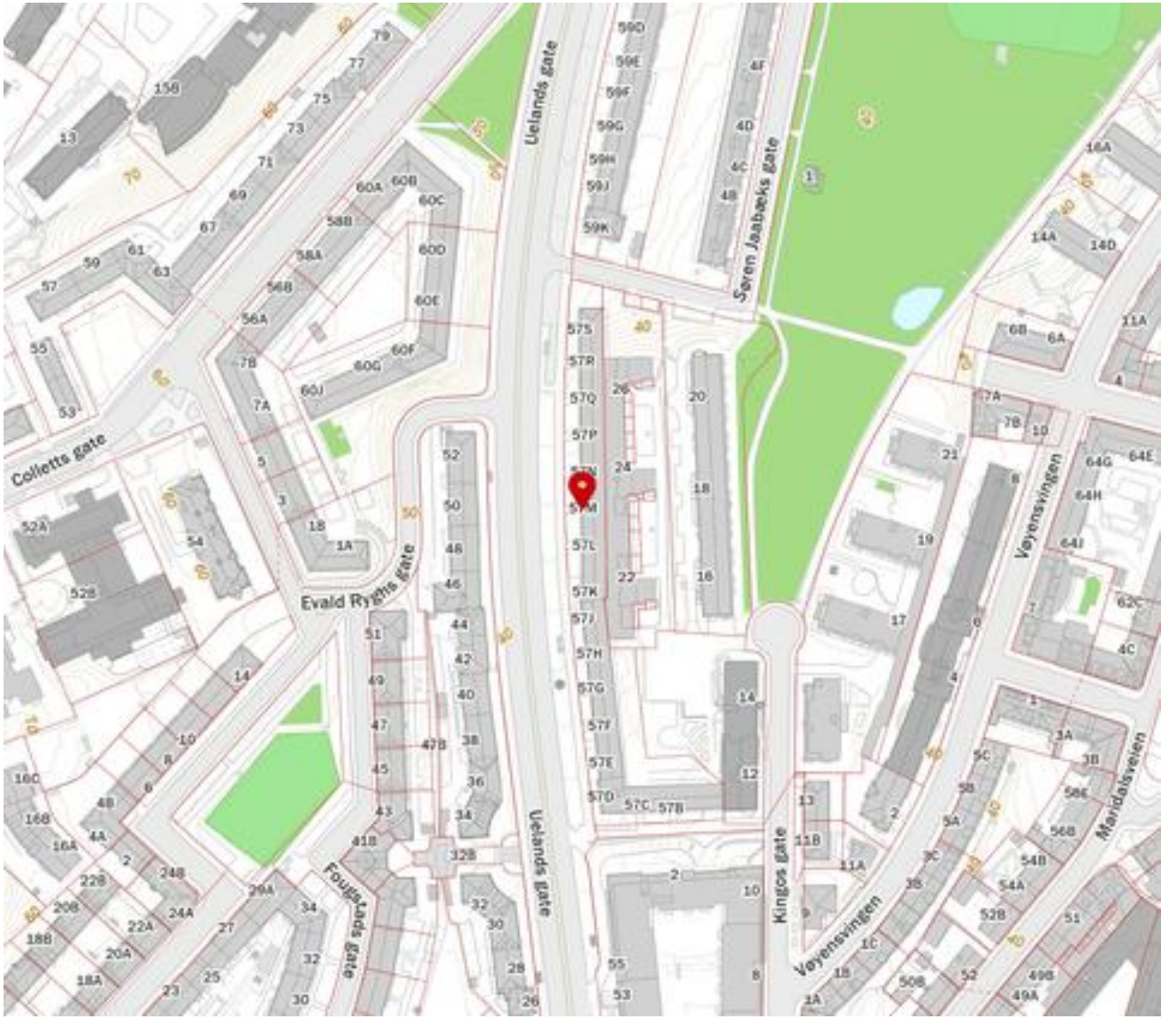
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Uelands gate 57M

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0304/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 230 i Oslo kommune
Andelsnr 1231 i Borettslaget Ilabekken, org.nr. 982842166

Selgere
Nicolai Blindheim Jacobsen
Karianne Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
302 183,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 602 183,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 603 563,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 612 863,- (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
1936

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkongareal.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. 2 boder.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i regi av borettslaget i 2006/07. Satt inn ny baderomsinnredning i 2020, arbeid utført av Bademiljø St. Hanshaugen.

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: Fasade pusset opp i 2024 i regi av borettslaget. 2007: Reparasjon av tak med utskiftning av taksten. Nye luker på alle loft. Reparasjon av alle piper.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omega Installasjon AS, nytt elektrisk anlegg på kjøkken, kurs 3, 4 og 5. Byttet til u/jordet stikk i stue og gang, kurs 5. Byttet til jordfeilautomater i sikringsskap, kurs 3-6. Utbedret tilsynsrapport 5457604. Byttet 3 stk stikkontakter på soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 09.04.2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Nytt kjøkken ble montert med alle nye hvitevarer, waterguard og komfyrvakt + malte vegger. 2021: Vegger og tak i stue + vegger i gang malt 2017/18: Parkett i stue og på soverom ble lagt. Regi av borettslaget: 2018: Omlegging fra oljefyr til fjernvarme. 2012-13: Nye vannrør kjeller med returanlegg. 2010: Ny dør-calling. 2008: Nye lysarmaturer i alle oppganger. 2008: Branndører all kjeller nedganger og i kjeller ganger. 2006: Nye vann og kloakkrør. 2005: Nye inngangsdører til oppgangen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: I 2020 er det blitt fjernet sopp med 450 grader, lagt til polymer, reparert fugemasse på dusjkabinveggene og reparert flisesprekk på bad. Tidligere eier meldte følgende: Noe svartsopp på bad i fugene, men det er ordnet av fagkyndig i 2020.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? mJa
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av bolig i 2020.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport av bolig fra 2020.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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

Utvendig:
Taktekking: Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form. Antatt tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. Fasade ble rehabilitert i 2024 i regi av borettslaget samt yttertak som ble rehabilitert i 2007/08. .

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 i stue/kjøkken.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024 for øvrig.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Dører: Entrédøren er brann- og lydklassifisert (B30/DB35), med finerfront, callinganlegg til gateplan og dørkikkert. Døren er av eldre dato (TG2).
Balkongdør i malt treverk med trelags isolerglass fra 2024.
Begge dørene fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig slitasje i forhold til alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra soverommet er det utgang til østvendt betongbalkong med metallrekkverk, målt til 88 cm høyde.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av betong.
To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres.

I denne boligen er stue og kjøkken kontrollert.
Stue: 8 mm avvik på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 5 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS 3600).
Skjevheter og ujevnheter må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

Grunnmur og fundamenter: Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av ovennevnte forhold.
Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og

konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast har en forventet levetid på over 25 år. Dermed, siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, settes tilstandsgrad 2 (TG 2).".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrert komfyr fra Gorenje
- Induksjonstopp fra Ikea
- Oppvaskmaskin fra AEG
- Kombiskap fra AEG
- Avtrekksvifte fra Røroshetta

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Rosa taklampe i stue
- Taklampe i gang
- Speil i stue
- To stk. sekskantet vegghyller i stue
- Kunst/malerier i stue og på soverom og i gangen

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorvarme via felles fjernvarmeanlegg.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 486 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 723,- pr. mnd.

Inkluderer: Fjernvarme via sentral- varmeanlegg (oppvarming og varmtvann), renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold fellesareal, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av borettslaget.

Fordeling felleskostnader:

- Felleskostnader kr. 3 642,-
- Avdrag felleslån kr. 300,-
- Renter IN-lån kr. 277,-
- Renter IN-lån kr. 1 271,-
- Avdrag IN-lån kr. 266,-
- Avdrag IN-lån kr. 1 079,-

- Renter felleslån kr. 1 038,-
- Renhold fellesområder, 855/1231 (455 - 107) kr. 200,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 1 700,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 345 862,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 383 447,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene og er levert av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Vedlikeholdshistorikk:
2005: Nye inngangsdører til oppgangen.
2006: Bad oppgradering.
2006: Nye vann- og kloakkrør.
2007: Reparasjon av tak med utskifting av takstein. Nye luker på alle loft.Reparasjon av alle piper.
2008: Nye lysarmatur i alle oppganger.
2008: Branndører i alle kjellernedganger og i kjellerganger.
2010: Nytt callinganlegg.
2012: 13 nye vannrør kjeller med returanlegg.
2018: Omlegging til fjernvarme.
2022: Lagt om til fiber internett.
2022: Byttet låsesystem i alle ytterdører, inkludert elektronisk løsning for inngangsdører.
2024: Byttet alle vinduer i leiligheter og kjelleområder, og pusset opp hele fasade.

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 302 183,-pr. 01.09.2025

Lånenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 01.09.2025: 5.29% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 61
- Saldo per 01.09.2025: 29 317 608
- Andel av saldo: 0
- Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)
- Opprinnelig innfrielse lån (IN): 497 825
- Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 294 431
- IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12135776260, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 01.09.2025: 5.29% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 56
- Saldo per 01.09.2025: 8 134 458
- Andel av saldo: 64 209
- Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2039)
- IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368334689, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 01.09.2025: 5.3% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 115
- Saldo per 01.09.2025: 35 389 514
- Andel av saldo: 237 975
- Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)
- Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 35 528 059,- som i hovedsak skyldes vedlikehold bygg. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 2 264 304,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det tillates å holde hund/katt eller andre husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for beboerne.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586867

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 873 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Opparbeidet gårdsrom/uteområde med normal beplantning. Asfaltert adkomst til bygningen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument innlevert 21.06.1935.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det:
- Ferdigattest for rehabilitering av samtlige bad (158 stk), samt utskifting av innvendig røranlegg for hele gården datert 04.12.2006.
- Ferdigattest for rehabilitering av hovedvannledning - kummer - Etablering av reduksjonskum med nedstigningstårn datert 14.09.2016.
- Ferdigattest for utskifting av vinduer og utbedring av fasadeflater datert 12.12.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommer er regulert til underformål spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11), i reguleringsplan S-4179, vedtatt 26.10.2005.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202312000 - Byggesak: Uelands gate 46 - Rehabilitering av pipe. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202455697 - Byggesak: Fougstads gate 43 - Bruksendring av loft til bolig. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202006596 - Byggesak: Herman Foss' gate 27 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 202210956 - Byggesak: Waldemar Thranes gate 70 - Tidsbegrenset bruksendring av integreringsmottak for asylsøkere til atelier for kunstnere - Ila Pensjonat. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202457164 - Byggesak: Waldemar Thranes gate 70 - Bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen. Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse.
Saksnummer 200901313 - Byggesak: Waldemar Thranes gate 68 - Oppføring av 20 balkonger. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 200905221 - Byggesak: Waldemar Thranes gate 66 - Nye balkonger. Status: Søknad under behandling.
Saksnummer 202550414 - Byggesak: Kingos gate 4 - Riving av bygg. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202117318 - Byggesak: Maridalsveien 46 - Bruksendring av loft til boligareal som en utvidelse av to underliggende boenhetene. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 200608619 - Byggesak: Waldemar Thranes gate 75 - 77 og Darres gate 6 - Riving - Waldemars hage, Nordkvartalet. Status: Søknad om ferdigattest under behandling.

Pågående plansak:

Saksnummer 201711927 - Reguleringssak: Lovisenberggata 15 med flere - Planforslag til politisk behandling - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggata 15 m.fl. fra allmennyttige formål, institusjon, sykehus m.m. til blant annet sykehus- og omsorgsformål, undervisning, boliger og bevaring av kulturmiljø. Hensikten er å sikre funksjonelle utbyggingsmuligheter for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv.
Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord, med forbindelser til tilliggende gater og strøk. Tillatt høyde på ny bebyggelse i alle felter ligger like under gesimshøyden på eksisterende sykehusbygning i felt C, med unntak av feltbebyggelsen i felt D1, hvor det tillates en byggehøyde på 30 meter (kote 101,25).
Store deler av eksisterende bebyggelse på planområdet har kulturminneverdi, og foreslått utvikling fordrer rivning av to bygninger på Byantikvarens "gule liste": Kapellet og Apotekbygningen. Totalt bruksareal (BRA) blir 194 800 m², hvorav 87 700 m² er BRA i eksisterende bebyggelse som opprettholdes. Planområdets størrelse er 92 217 m².
Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, da de mener at planen ikke sikrer nødvendige infrastrukturtiltak i Uelands gate. Plan- og bygningsetaten fremmer et alternativ 2, med endret rekkefølgebestemmelse.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/230:
27.02.1936 - Dokumentnr: 301039 - Best. om vann/kloakkledn.

20.09.1951 - Dokumentnr: 302506 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Kingos gt. 10c.
Med flere bestemmelser

14.08.1952 - Dokumentnr: 301874 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

18.04.1953 - Dokumentnr: 301164 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: KRINGOS GATE 22 AS
TIL LAGERLOKALENE UNDER KJELLER I D E

27.04.2001 - Dokumentnr: 23268 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Bruksrett
Gjelder bruk av garasjeanlegg
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Med flere bestemmelser

19.10.1935 - Dokumentnr: 901036 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:136

01.11.1952 - Dokumentnr: 302667 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:28
Plikt til å sikre tilgang til garasjeanlegg. Bestemmelse om opparbeidelse av areal, vedlikehold og drift av garasjeanlegg.
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:28
Gjelder del av takterasse som rømningsvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:28
Gjelder takterasse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

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 borett til en bestemt bolig.

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

andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, 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.

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.

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. 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.

Eiendommen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at arealet er vesentlig mindre enn opplyst. 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.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-

Samlet skal selger betale kr. 107 948,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Uelands gate 57M

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Uelands gate 57M, 0457 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 230

Andelsnummer 1231

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1538 **Referansenummer:** IY3539

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

BO3D

EK TAKST

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i husets 3. etasje av totalt 5. Leiligheten har vært jevnlig vedlikeholdt, sist med nytt kjøkken fra 2025.
Overflatene holder god standard med lite slitasje.
Lagringsplass er sikret gjennom to boder på loftet.
Leiligheten inneholder entré/gang, stue, kjøkken, romslig soverom samt bad/vaskerom. I tillegg har boligen en liten frokostbalkong.
Boligen ligger meget sentralt og er en del av et veldrevet sameie. Se tilstandsrapport for detaljer rundt de ulike bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er av trekonstruksjon med saltaksform, antatt tekket med takstein. Ytterveggene består av murverk med pusset og malt overflate. Vinduer er med tolags og trelags isolerglass.
Entrédøren er brann- og lydklassifisert (B30/DB35), med finerfront, callinganlegg til gateplan og dørkikkert. Balkongdøren er i malt treverk med trelags isolerglass.
Fra soverommet er det utgang til østvendt betongbalkong med metallrekkverk. Leiligheten disponerer to boder i felles loftsetasje. Bodene har skråtak, et gulvareal på ca. 17 m², og gitter som skille mellom bodene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med enstavs parkett, samt mørke fliser i entré og på kjøkken. Badet har fliser på gulv. Veggene består av malte plater og betong, med fliser på bad. Himlingene har malte plater.
Etasjeskillene er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor ikke som relevant. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006/2007.
Byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
Veggene har 20 x 25 cm fliser, og himlingen er malt. Belysningen består av spotter. På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 45 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har to sluk, hovedsluk og hjelpesluk. Hovedsluket er et nyere stålslukk, og det er observert membran under klemringen.
Rommet har innredning med nedfelt servant og skuffer, ettgreps blandebatteri, speilskap med lys over, toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon med tilluft fra luftespalte under døren og en lufteventil i vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2023 og levert av Aubo/Optimera. Innredningen har slette fronter med trykkåpning, i fargen Sense Varmgrå.
Gulvet har fliser, og veggene består av slette, pussede murflater.
Himlingen er slett malt og har taklampe samt lys under overskap som belysning.
Benkeplaten er 30 mm Laminate Breeam Nor med underlimt vask fra Blanco. Mellom benkeplate og overskap er det pussede, malte murvegger.
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Det er en kjøkkenventilator fra produsenten røroshetta som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør som vannforsyning til leiligheten, og rør-i-rør -system videre til kjøkken og bad. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tilluften kommer inn gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg, med radiatorvarme i oppholdsrom og varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. Det er elektrisk gulvvarme på bad.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 2 x 32 A.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

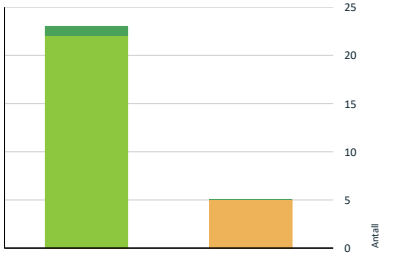
Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935.

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 1936

Kommentar

Anvendelse

Standard
En pen og velholdt bolig med god standard. Boligen består av entré/gang, bad/vaskerom, nytt kjøkken og romslig stue. Overflatene fremstår som velholdte med liten slitasjegrad.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form. Antatt tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. Fasade og yttertak er rehabilitert i 2007/08 i regi av borettslaget

TG 1 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 i stue/kjøkken.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024 for øvrig.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift. alder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédøren er brann- og lydklassifisert (B30/DB35), med finerfront, callinganlegg til gateplan og dørkikkert. Døren er av eldre dato (TG2).
Balkongdør i malt treverk med trelags isolerglass fra 2024.
Begge dørene fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig slitasje i forhold til alder.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverommet er det utgang til østvendt betongbalkong med metallrekkverk, målt til 88 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 1 Andre utvendige forhold

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

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

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder i felles loftsetasje. Bodene har skråtak, og gulvarealet er målt til ca. 17 m². Det er gitter som skille mellom de ulike bodene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med enstavs parkett, samt mørke fliser i entré og på kjøkken. Badet har fliser på gulv. Veggene består av malte plater og betong, med fliser på bad. Himlingene har malte plater. Overflatene er overflatebehandlet av eier i 2023.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.
To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres.

I denne boligen er stue og kjøkken kontrollert.
Stue: 8 mm avvik på 2 m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 5 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS 3600).
Skjevheter og ujevnheter må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje i forhold til alder.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006/2007. Byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men det antas at dette oppbevares av styret, da de var byggherre.
Badet ble også oppgradert i 2019 med ny baderomsinnredning fra Foss.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har 20 x 25 cm fliser, og himlingen er malt. Belysningen består av spotter. Det er utenpåliggende, forkrommede rør. Badet har vindu med lufteventil plassert i dusjsonen, men med beskyttelsesglass foran.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av ovennevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

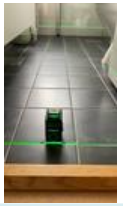
TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 45 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen bom ble avdekket under de flisene som ble kontrollert.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har to sluk, hovedsluk og hjelpesluk. Hovedsluket er et nyere stålslukk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og skuffer, ettgreps blandebatteri, speilskap med lys over, toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren og en lufteventil på vinduet.
Det er observert ventilasjonsanlegg på loft, men det er usikkert om dette leder til bad og naturlig ventilasjon settes.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter). Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

Det ble ikke foretatt målinger i gulv.

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2023 og levert av Aubo/Optimera. Innredningen har slette fronter med trykkåpning, i fargen Sense Varmgrå.

Gulvet har fliser, og veggene består av slette, pussede murflater. Himlingen er slett malt og har taklampe samt lys under overskap som belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert komfyr fra Gorenje
Induksjonstopp fra Ikea
Oppvaskmaskin fra AEG
Kombiskap fra AEG
Avtrekksvifte fra Røroshetta
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Benkeplaten er 30 mm Laminate Breeam Nor med underlimt vask fra Blanco. Mellom benkeplate og overskap er det pussede, malte murvegger.

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.







3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator fra produsenten røroshetta som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Boligen har kobberrør som vannforsyning til leiligheten. Fra koblingspunkt i inspeksjonsluke på bad, hvor stoppekranen også er plassert, er det rør-i-rør-system videre til kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast-

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast har en forventet levetid på over 25 år. Dermed, siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, settes tilstandsgrad 2 (TG 2)."

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.



TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Sentral oppvarming gjennom sentralanlegget via radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringene er på 2 x 32 A. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget den 09.04.2025 av Elvia, og alle avvik er lukket.
Det anbefales å montere beskyttelsesdeksel i sikringsskapet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

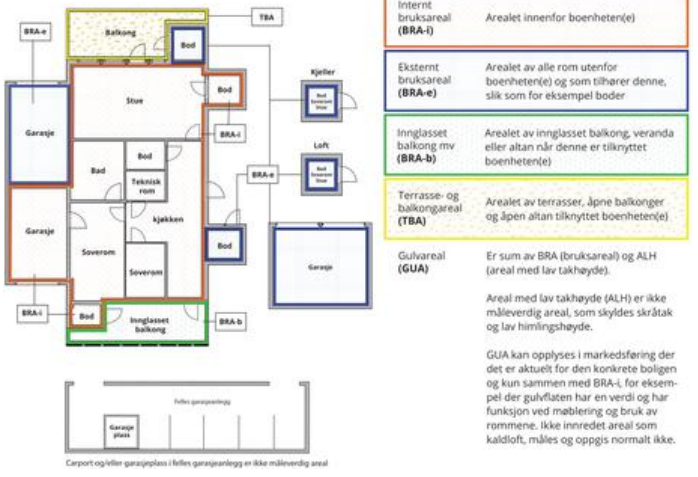
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3.Etasje	56			56	1		56
Loftsbod		5		5		12	17
SUM	**56**	**5**			**1**	**12**	**73**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue		
Loftsbod		Bod, bod 2	

Kommentar

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1935.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	230		0	4873.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Uelands gate 57M

Hjemmelshaver
Borettslaget Ilabekken

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/BORETTSLAGET ILABEKKEN	982842166	H0301	USBL	Pedersen Karianne, Jacobsen Nicolai Blindheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1231

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Beliggenhet

Velkommen til et populært boligområder.
Her bor du sentralt, men likevel rolig, med kort vei til både grønne parker, pulserende byliv og alt du trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du en rekke hyggelige kaféer, restauranter og barer. Dagens første kaffekopp kan nytes på Åpent Bakeri inne på Tranen - som på kveldstid forvandles til en intim restaurant med det mange mener er byens beste pizza. Colonel Mustard frister med god mat, sterke cocktails og brettspill, og har en stor uteservering som er full av liv på sommerdager.

Et lite stykke Oslosk historie finner du på hjørnet av Waldemar Thranes gate - her står Syverkiosken, byens siste originale pølsebod, som til og med har blitt omtalt i The Guardian.

Dagliglivet er enkelt og effektivt her. På kjøpesenteret Kiellands Hus finner du blant annet matbutikk, vinmonopol, apotek og blomsterbutikk. I tillegg er treningsmulighetene mange - med både SATS Ila, Ringnes Park og SiO Athletica Vulkan i nærheten. Vulkan-området rommer også klatresenter, utesteder, Mathallen og flere spennende restauranter.

Grønt og barnevennlig:
Kun et steinkast unna ligger vakre Iladalen Park - en av Oslos fineste og best bevarte parker.
Her har du hele 28 mål med grøntarealer rett utenfor døren. Parken passer perfekt for både rolige stunder og sosiale sammenkomster, og byr på store gressletter, grillplasser og lekeplass.
Øverst i parken får du til og med glimt av Oslofjorden!

Gangveien langs Akerselva starter rett i nærheten og leder deg hele veien opp til Maridalen. Turen byr på små perler som Hønse-Lovisas hus, hvor det alltid er vafler og kaffe å få.
I nærområdet finner du også flere andre grønne lunger, som St. Hanshaugen park, Kubaparken, Sofienbergparken og Botanisk hage.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bare ett minutt fra boligen ligger busstoppet Evald Ryghs gate.
I tillegg stopper buss 21, 33, 34 og 54 på Alexander Kiellands plass - hvorav flere har nattavganger. Trikk nr. 12, 15 og 18 går fra Birkelunden, kun en kort spasertur unna.

Her bor du med gangavstand til populære områder som Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen, Torshov, Bislett og sentrum. Enten du vil på marked i Mathallen, rusle i smågater, nyte parkliv, spise godt eller trene - så har du det aller meste rett i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Sameiet har gjesteparkering.
Fra felles inngangsdør er det trapper opp til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt. Opparbeidet gårdsrom/uteområde med normal beplantning. Asfaltert adkomst til bygningen.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leilgiheten:
Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 723
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Avdrag felleslån 300

Avdrag IN-lån -1 079
Renter IN-lån 277
Renter IN-lån 1 271
Renter IN-lån -1 271
Avdrag IN-lån 266
Avdrag IN-lån 1 079
Felleskostnader 3 642
Renter felleslån 1 038

Objekt: RENHOLD FELLESAREALER, 855/1231 (455 - 107) 200

Strømforbruk: 2486 kWh i 2024

Husleien inkluderer varmtvann og fyring fra eget sentral- varmeanlegg i borettslaget. Borettslaget tilknyttet fjernvarme.
Selskapstype: Frittstående borettslag, UTEN forkjøpsrett.
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.
Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Oppgraderinger gjort av borettslaget:
•2018: Omlegging av oljefyr til fjernvarme.
•2012-13: Nye vannrør kjeller med returanlegg.
•2010: Ny dør-calling.
•2008: Nye lysarmaturer i alle oppganger.
•2008: Branndører i alle kjellernedganger og i kjellerganger.
•2007: Reparasjon av tak med utskiftning av taksten. Nye luker på alle loft. Reparasjon av alle piper.
•2006: Oppussing av bad.
•2006: Nye vann- og kloakkrør.
•2005: Ny inngangsdør til oppgangen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
101 621 000	2001

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP586867			

Kommentar

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	20.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.09.2025		Fremvist		Nei
Diverse kvitteringer kjøkken			Fremvist		Nei
Samsvarserklæringer			Fremvist		Nei
Årsreferat styret			Fremvist		Nei
El-kontroll			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Uelands gate 57M, 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 230
301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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 innglasset 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.

•Arealet 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 fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•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 måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige 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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jacobsen, Nicolai Blindheim	9578-5998-4-2408825	2025-09-08 20:19:11
Pedersen, Karianne	9578-5997-4-3265821	2025-09-09 10:17:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
56-0304/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 57M, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Nicolai Blindheim Jacobsen, Karianne Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586867
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i regi av borettslaget i 2006/07. Satt inn ny baderomsinnredning i 2020, arbeid utført av Bademiljø St. Hanshaugen.

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

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

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: Fasade pusset opp i 2024 i regi av borettslaget. 2007: Reparasjon av tak med utskiftning av taksten. Nye luker på alle loft. Reparasjon av alle piper.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omega Installasjon AS, nytt elektrisk anlegg på kjøkken, kurs 3, 4 og 5. Byttet til u /jordet stikk i stue og gang, kurs 5. Byttet til jordfeilautomater i sikringsskap, kurs 3-6. Utbedret tilsynsrapport 5457604. Byttet 3 stk stikkontakter på soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 09.04.2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Nytt kjøkken ble montert med alle nye hvitevarer, waterguard og komfyrvakt + malte vegger. 2021: Vegger og tak i stue + vegger i gang malt 2017/18: Parkett i stue og på soverom ble lagt. Regi av borettslaget: 2018: Omlegging fra oljefyr til fjernvarme. 2012-13: Nye vannrør kjeller med returanlegg. 2010: Ny dør-calling. 2008: Nye lysarmaturer i alle oppganger. 2008: Branndører all kjeller nedganger og i kjeller ganger. 2006: Nye vann og kloakkrør. 2005: Nye inngangsdører til oppgangen.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I 2020 er det blitt fjernet sopp med 450 grader, lagt til polymer, reparert fugemasse på dusjkabinveggene og reparert flisesprekk på bad. Tidligere eier meldte følgende: Noe svartsopp på bad i fugene, men det er ordnet av fagkyndig i 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av bolig i 2020.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport av bolig fra 2020.

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0304/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pedersen, Karianne	**2025-09-09**	**Jacobsen, Nicolai Blindheim**	**2025-09-08**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Karianne

Identifikasjon

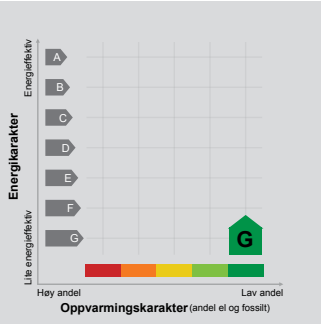
bankID Jacobsen, Nicolai Blindheim

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 57M
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541376
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-164624
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: 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 19: 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.Kjøl - 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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 26: 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.

Vedtekter

for

Ilabekken borettslag org nr 982 842 166

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. oktober 2000, sist endret den 10. april 2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har Boligbyggelaget USBL med datterselskaper rett til å eie inntil 30 av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

Det er ingen bestemmelser om forkjøpsrett i borettslaget. Tidligere bestemmelser om forkjøpsrett ble fjernet 10. april 2002.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Ilabekken borettslag har i utgangspunktet frie rørføringer gjennom baderom. Enkelte andelseiere har valgt å kasse inn rørene på eget bad - eller har overtatt leiligheten med slik innkassing. Ved utføring av vedlikehold/utskiftning av rørføringer, eller annet vedlikehold/utskiftning innenfor slik innkassing som er borettslagets ansvar, har borettslaget

ikke ansvar for å gjenopprette innkassing av rør eller utbedre skader som skyldes fjerning av slik innkassing.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal følge loven om at styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, og kan bestå av inntil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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.

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) 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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ILABEKKEN BORETTSLAG

- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy og lignende fra balkongene, vinduer eller i trappeoppganger.
- Vis hensyn når det gjelder støy hele døgnet – Det skal være stille etter kl 22:00 ukedager og 23:00 i helgene. Søn- og helligdager skal det være ro.
- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang eller fellesrom.
- Avfall må legges direkte i søppelcontainere, ikke oppbevares i oppgang, fellesarealer eller hensettes utenfor søppelcontainer.
- Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen borettslagets uteområde. Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i oppgangene da dette er en rømningsvei og skal holdes klar, jfr Brannforskriftene. Bruk henviste plasser for dette i kjellerrom.
- Det tillates å holde hund/katt eller andre husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for beboerne.
- Det er hver andelseiers plikt å påse at de ikke slipper inn uvedkommende ikke har adgang til bygget og at kjeller- og loftsdører til enhver tid er forsvarlig låst.

(Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2001, sist endret på generalforsamling 7.4.2010 hvor styret fikk fullmakt til å endre husordensreglene ved behov).



INNKALLING 2025

Borettslaget Ilabekken

Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00
Ila Kirke

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Ila Kirke

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 256.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

Jeg mener det er hensiktsmessig å endre gjeldene vedtekt til følgende:

(1) Borettslaget skal ha et styre som kan bestå av inntil en styreleder og 4 andre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Da loven kun krever 1 styreleder og 2 styremedlem, så vil det være unødvendig å pålegge styre 2 varamedlemmer. Men positivt om vi har interessen til å fylle plassene.

Forslag til vedtak: Endre vedtektene til; Borettslaget skal ha et styre som kan bestå av inntil en styreleder og 4 andre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styrets innstilling: Styret støtter å gjøre denne endringen i vedtektene for å kunne ha noe mer fleksibilitet i styresammensetningen. Vi ønsker fortsatt, hvis mulig, å kunne ha 4 styremedlemmer grunnet arbeidsmengden i vårt borettslag, men om det skulle være behov for å drifte dette med færre medlemmer en stund grunnet omstendigheter, er det veldig fint å ha muligheten lovlig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karianne Fjellstad
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen
Styremedlem, Runar Graneng
Styremedlem, Thore Langeland Thoresen
Styremedlem, Tage Ringstad
Varamedlem, Anja Petkovic Karlsen
Varamedlem, Ole Kristian Døsvik

6.1 Valg av leder

Styreleder Karianne Fjellstad er på valg. Stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Karianne Fjellstad velges inn som styreleder for 2 nye år

Styrets innstilling: Karianne Fjellstad velges inn som styreleder for 2 nye år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Bjørn Blom Jensen, Runar Graneng og Thore Langeland Thoresen er på valg.

Bjørn Blom Jensen og Runar Graneng stiller til gjenvalg.

Ny kandidat til styret, Sandro Fredheim;

Mitt navn er Sandro Fredheim, jeg er 23 år og bor i oppgang Q med min flotte samboer, Kaja Andersen. Vi tok over leiligheten i mai for snart et år siden, og funnet oss godt til rette her i borettslaget. Vi er begge fra Fredrikstad, men flyttet til Oslo for studier og jobb, og trives veldig godt her.

Til daglig studerer jeg Økonomi og ledelse på Handelshøyskolen BI, der jeg snart er ferdig med bachelor-delen av studieløpet. Etter sommeren skal jeg fortsette over på master, noe som resulterer i at jeg blir utdannet Siviløkonom.
Utenom dette er jeg sosial og sportsinteressert, og spiller fotball både for studentlaget og Oslo-klubben IF Ready.

Det vil alltid være naturlig for meg å engasjere meg i bomiljøet - uavhengig av formell rolle. Vi har alle en felles interesse av å bevare felles verdier, slik at det er viktig å bidra der man kan. Selv har jeg både motivasjon og kapasitet til å bidra administrativt i sameiet, og ser med stolthet på muligheten til å ta del i beslutninger som skal legge til rette for et trivelig bomiljø.

Min utdanning og interesse for økonomi vil naturligvis være nyttig i et verv som dette. I tillegg besitter jeg god teknologisk kompetanse, og erfaring med en rekke ulike digitale verktøy og programvare.

Takk for at dere tar dere tid til å vurdere mitt kandidatur. Uansett ser jeg frem til et fortsatt godt naboskap og til å bidra i vårt felleskap.

Forslag til vedtak: De presenterte kandidatene blir valgt inn til styret for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Anja Petkovic Karlsen og Ole Kristian Døsvik er på valg.

Vi har en ny kandidat; Bjørn Amble

Vi trenger en kandidat til den siste plassen og håper noen vil melde seg under generalforsamlingen

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 337 826**	**3 354 818**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-35 528 059	2 162 472
Tilbakeføring av avskrivning	48 694	48 694
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	33 030 177	-1 664 574
Endringer i andre langsiktige poster	447 393	-563 585
B. Årets endring disponible midler	**-2 001 794**	**-16 993**
C. Disponible midler	**1 336 032**	**3 337 826**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 140 010	4 191 493
Kortsiktig gjeld	-803 978	-853 667
C. Disponible midler	**1 336 032**	**3 337 826**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Ilabekken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 586 372	9 938 660	10 307 716	13 172 272
Leie forretningslokaler	1	138 360	138 360	134 000	148 045
Sum leieinntekt		**11 724 732**	**10 077 020**	**10 441 716**	**13 320 317**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	600	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**600**	**0**	**0**
Sum inntekt		**11 724 732**	**10 077 620**	**10 441 716**	**13 320 317**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	36 096	36 096	36 096	36 096
Styrehonorar	3	256 000	256 000	256 000	256 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	48 694	48 694	21 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 891 581	2 166 571	1 950 000	1 947 000
Kostnad eiendom/lokale	5	641 830	595 805	602 000	650 100
Kommunale avgifter/renovasjon		1 364 077	1 174 075	1 305 250	1 536 479
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	30 601	24 041	26 000	26 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 415	55 176	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	38 197 083	416 364	140 000	140 000
Revisjonshonorar		12 435	11 878	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		297 256	280 821	299 000	308 000
Andre honorar	9	98 740	105 419	77 000	86 800
Kontorkostnad		4 204	2 235	2 100	3 000
TV/bredbånd		360 544	342 184	350 000	372 000
Forsikring		1 327 603	1 091 470	1 320 000	1 532 001
Andre kostnader	10	92 069	9 264	11 000	11 000
Sum kostnad		**44 667 229**	**6 616 093**	**6 423 446**	**6 932 776**
Driftsresultat før IN		**-32 942 497**	**3 461 527**	**4 018 270**	**6 387 541**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		556 806	563 585	0	0
Driftsresultat etter IN		**-32 385 691**	**4 025 112**	**4 018 270**	**6 387 541**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		397 045	89 921	0	0
Rentekostnad		3 539 414	1 952 561	2 202 000	4 123 237
Netto finansposter		**3 142 368**	**1 862 640**	**2 202 000**	**4 123 237**
Årsresultat		**-35 528 059**	**2 162 472**	**1 816 270**	**2 264 304**
Overført til/fra annen egenkapital		-35 528 059	2 162 472	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-35 528 059**	**2 162 472**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Ilabekken

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	98 162 507	98 162 507
Andre driftsmidler	4	479 257	527 951
Sum anleggsmidler		**98 641 764**	**98 690 458**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		109 031	96 960
Kundefordringer		13 053	0
Forskuddsbetalte kostnader		405 804	342 358
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 612 122	3 752 175
Sum omløpsmidler		**2 140 010**	**4 191 493**
SUM EIENDELER		**100 781 774**	**102 881 951**

Balanse 2024 Borettslaget Ilabekken

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 800	15 800
Sum innskutt egenkapital		**15 800**	**15 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-21 406 494	14 121 565
Sum opptjent egenkapital		**-21 406 494**	**14 121 565**
Sum egenkapital	**11**	**-21 390 694**	**14 137 365**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	75 165 297	42 135 120
Borettsinnskudd		31 266 314	31 266 314
IN nedbetalt fellesgjeld	12	14 936 879	14 489 486
Sum langsiktig gjeld		**121 368 490**	**87 890 919**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		38 092	16 735
Leverandørgjeld		375 035	353 918
Påløpne renter		22 774	18 320
Annen kortsiktig gjeld		368 077	464 694
Sum kortsiktig gjeld		**803 978**	**853 667**
Sum gjeld		**122 172 468**	**88 744 587**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 781 774**	**102 881 951**
Pantstillelser	13	121 368 490	87 890 919

Sted:_____ Dato:_____

Karianne Fjellstad
Styreleder

Tage Ringstad
Styremedlem

Thore Langeland Thoresen
Styremedlem

Bjørn Blom Jensen
Styremedlem

Runar Graneng
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Ilabekken

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 074 700	5 955 324
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	379 200	379 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 263 853	1 948 957
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 868 619	1 655 179
3605 Leie forretningslokaler	138 360	138 360
Sum	**11 724 732**	**10 077 020**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	600
Sum	**0**	**600**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	36 096	36 096
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	256 000	256 000
Sum	**292 096**	**292 096**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Avfallsbeholder BM	Fjernvarmeanlegg	Callanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 162 507	106 220	411 988	318 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 162 507	106 220	411 988	318 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	106 220	194 550	56 609
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 162 507	0	217 438	261 819
Årets avskrivninger :	0	0	27 466	21 228
Anskaffelsesår :	2000	2017	2017	2022
Antatt levetid i år :		5	15	15

Borettslaget består av 158 boligseksjoner.
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, Polisenr. SP586867. Borettslaget eier tomten.
Tomtens areal er 4874 kvm. G.nr 219, b.nr 230 og utgjør 17.669.251 kr av byggets verdi.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Ilabekken

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	185 757	172 797
6360 Annet renhold	0	9 000
6361 Fast renhold	290 922	270 626
6362 Skadedyrutryddelse	33 697	13 699
6364 Matteleie	89 744	83 482
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 750	625
6392 Containerleie/tømming	37 959	45 576
Sum	**641 830**	**595 805**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	14 921	10 161
6490 Andre leiekostnader	15 680	13 880
Sum	**30 601**	**24 041**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	52 200
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 713	2 311
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	5 828	665
6552 Driftsmateriell	875	0
Sum	**8 415**	**55 176**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	37 198 910	0
6602 Vedlikehold VVS	56 992	0
6603 Vedlikehold elektro	18 198	4 170
6608 Vedlikehold varmeanlegg	12 838	4 188
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 569
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	52 506	5 287
6630 Egenandel forsikring	34 227	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	258 175
6644 Fasade/balkonger	42 600	6 600
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	775 625	79 000
6663 Vedlikehold ventilasjon	5 187	44 375
Sum	**38 197 083**	**416 364**

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

855 Borettslaget Ilabekken Org. nr. 982842166

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	60 115	76 878
6730 Teknisk honorar	15 500	5 416
6750 Vakthold	23 125	23 125
Sum	**98 740**	**105 419**

Konto 6730 gjelder bistand ifm. fasadeskilt.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	4 800	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 800
7770 Betalingskostnader	1 028	1 629
7772 Omkostninger inkasso	78 236	0
7773 Omkostninger innkreving	6 675	2 202
7790 Andre kostnader	500	0
7795 Husleietap	830	1 633
Sum	**92 069**	**9 264**

Konto 7790 gjeldet tinglysingsgebyr fra Statens Kartverk.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 800	0	15 800
Sum innskutt egenkapital	**15 800**	**0**	**15 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	14 121 565	-35 528 059	-21 406 494
Sum opptjent egenkapital	**14 121 565**	**-35 528 059**	**-21 406 494**
Sum egenkapital	**14 137 365**	**-35 528 059**	**-21 390 694**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Grønt lån ifbm fasade og vindusrehabilitering		
Lånenummer:	**16368334689**	**12135776260**	**15160112996**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2006
Rentesats:	5.55 %	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.06.2039	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	36 000 000	13 205 680	74 858 043
Lånesaldo 01.01:	0	9 055 044	33 080 076
Avdrag i perioden:	359 529	554 993	2 055 301
Opptak i perioden:	36 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**35 640 471**	**8 500 051**	**31 024 775**
Saldo 5 år frem i tid:	32 822 991	6 294 917	23 899 075
Andelssaldo 01.01:	0	1 146 088	13 343 398
Innbetalt IN i perioden:	0	176 678	827 522
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	50 098	506 708
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 272 667**	**13 664 212**
Sum pantegjeld for lån:	**35 640 471**	**9 772 718**	**44 688 987**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135776260	3	70 198	210 594
	86	65 716	5 651 576
	3	63 918	191 754
	19	62 120	1 180 280
	7	61 234	428 638
	19	43 279	822 301
	1	14 911	14 911
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160112996	1	320 928	320 928
	63	300 534	18 933 642
	3	292 186	876 558
	15	284 077	4 261 155
	6	279 902	1 679 412
	1	244 241	244 241
	1	210 330	210 330
	17	197 852	3 363 484
	1	168 308	168 308
	1	141 257	141 257
	1	136 355	136 355
	1	132 840	132 840
	1	112 085	112 085
	1	96 070	96 070
	1	95 623	95 623
	1	92 666	92 666
	1	91 165	91 165

Langsiktig gjeld

	1	44 732	44 732
	1	23 906	23 906
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368334689	4	256 009	1 024 036
	99	239 662	23 726 538
	5	233 105	1 165 525
	20	226 548	4 530 960
	7	223 315	1 563 205
	23	157 835	3 630 205

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	90 102 176
Innskuddskapital	31 266 314
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**121 368 490**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**98 162 507**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ilabekken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ilabekken

Styreleder	Karianne Fjellstad (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Tage Ringstad (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Runar Graneng (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Bjørn Blom Jensen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Thore Langeland Thoresen (sign.)	24.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ilabekken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: FM2SL-9ANLK-W59NS-NLVP4-6EES-78FEX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FM2SL-9ANLK-W59NS-NLVP4-6EES-78FEX

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-26 15:02:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FMZ5L-9WNLK-WS9N5-NLVP4-6EE5-7IFEX

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Ilabekken

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karianne Fjellstad
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen
Styremedlem, Runar Graneng
Styremedlem, Thore Langeland Thoresen
Styremedlem, Tage Ringstad
Varamedlem, Anja Petkovic Karlsen
Varamedlem, Ole Kristian Døsvik

Styret i Borettslaget Ilabekken består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Ilabekken er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Ilabekken ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982842166

Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Ilabekken er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586867. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Ilabekken har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av avtrekksvifter loft, service der nødvendig
- Bytte av vinduer

Styrets arbeid

Dette har styret arbeidet med i året som gikk;

Fasade og vindusprosjekt

Et stort fokus i året som har gått var utbytting av vinduer og oppussing av fasade. Prosjektet ble gjennomført fra desember 2023 til november 2024, utført av Thorendahl (vinduer montert av VD Montasje), med styret som byggherre representert ved styreleder. Styret har hatt tett kontakt med entreprenør underveis, det har blitt gjennomført 14 byggemøter i tillegg til jevnlig dialog med byggeleder på stedet.

Følgende er utført i prosjektet:

Vinduer til leiligheter og næringsseksjoner – Skiftet ut med antikvariske kopier som følge av gjeldende bygningsvern. Samtlige leiligheter fikk nye vinduer, kjellervinduer til boder ble ikke byttet, men malt. Oppgangsvinduer er heller ikke byttet. Nye sålbenkbeslag montert u/vinduer.

Fasader – Samtlige fasader pusset om og malt. Nedløpsrør byttet.

Balkonger – Rekkverk korrosjonsbeskyttet med maling. Skader i betong utbedret. Underside malt med betongmaling og overside belagt med Polyurethan belegg.

Stor skorstein – Ommuring o/tak og nye beslag

Prosjektet ble gjennomført på avtalt tid og uten vesentlige problemer, det var god dialog med entreprenør ift hendelser eller utfordringer som kom opp underveis og vi er veldig fornøyd med resultatet, både ift utseendet på gården og isolasjon for både kulde og støy.

Selve prosjektet ble levert til avtalt pris, men noen avvik ble behandlet underveis grunnet skader som ble oppdaget ved arbeid. Vi måtte blant annet bytte ut store deler av pipen vår da det ble oppdaget mye sprekker og skader i denne. Disse nødvendige utbedringene ble belastet utenom kontraktsprisen.

Vi er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet, og håper også beboerne er fornøyd med resultatet. Vi setter pris på all tålmodighet ift stillaser og arbeider underveis.

Andre saker

Styret har hatt 7 ordinære styremøter, samt behandlet saker fortløpende utenom disse via mail eller chat.

Vi har utbedret vegger og tak i kjeller i utsatte områder grunnet fukt.

Vi har også utbedret gulv i kjeller for å sikre mot skadedyr, samt hatt en gjennomgang med Anticimex og utbedret utvendig for å sikre bygningen mot rotter. Vi gjør det vi kan for å bekjempe skadedyr, og vil også oppfordre beboere til å hjelpe til ved å ikke kaste søppel (særlig matsøppel) utenfor søppelkasser eller la disse stå åpne, samt å holde dører og innganger lukket når ikke i bruk.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Ila Skole, personalrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ole Kristian Døsvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Totalt: 27

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 256.000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Andreas Nino Jæger Thunes er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Vi har fått en kandidat til styret;

Tage Ringstad - Mitt navn er Tage Ringstad, jeg er en sivilingeniør fra NTNU som til daglig jobber med å investere i og hjelpe grundere og bygge nye selskaper. Bodd i borettslaget 1år nå og har veldig lyst til å bli med i styret for å bidra til at vi alle kan fortsette å ha det trivelig i borettslaget.

Vedtak:
Valgt ble: Tage Ringstad for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Julie Lagesen og Trond Kristen Ask Valde er på valg.

Vi trenger kandidater til varamedlemmer som må velges på generalforsamlingen

Vedtak:
Valgt ble: Ole Kristian Døsvik for 1 år.

Valgt ble: Anja Petkovic Karlsen for 1 år.

Nytt styret består av:
Styreleder, Karianne Fjellstad (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Runar Graneng (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Thore Langeland Thoresen (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Tage Ringstad (Fra 2024 - 2026)
Varamedlem, Ole Kristian Døsvik (Fra 2024 - 2025)
Varamedlem, Anja Petkovic Karlsen Fra (2024 - 2025)

Signert av:

Møterleder, Kong Van Truong /s/

Protokollvitne, Ole Kristian Døsvik /s/

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Ila Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sandro Fredheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 256.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

Jeg mener det er hensiktsmessig å endre gjeldene vedtekt til følgende:

(1) Borettslaget skal ha et styre som kan bestå av inntil en styreleder og 4 andre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
Da loven kun krever 1 styreleder og 2 styremedlem, så vil det være unødvendig å pålegge styre 2 varamedlemmer. Men positivt om vi har interessen til å fylle plassene.

Vedtak:
Forslag til vedtak: Endre vedtektene til; Borettslaget skal ha et styre som kan bestå av inntil en styreleder og 4 andre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Forslaget ble avvist til fordel for benkeforslag.
Benkeforslag: Borettslaget skal følge loven om at styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, og kan bestå av inntil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Benkeforslag ble vedtatt med over 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Karianne Fjellstad er på valg. Stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Karianne Fjellstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Bjørn Blom Jensen, Runar Graneng og Thore Langeland Thoresen er på valg.

Bjørn Blom Jensen og Runar Graneng stiller til gjenvalg.

Ny kandidat til styret, Sandro Fredheim;

Mitt navn er Sandro Fredheim, jeg er 23 år og bor i oppgang Q med min flotte samboer, Kaja Andersen. Vi tok over leiligheten i mai for snart et år siden, og funnet oss godt til rette her i borettslaget. Vi er begge fra Fredrikstad, men flyttet til Oslo for studier og jobb, og trives veldig godt her.

Til daglig studerer jeg Økonomi og ledelse på Handelshøyskolen BI, der jeg snart er ferdig med bachelor-delen av studieløpet. Etter sommeren skal jeg fortsette over på master, noe som resulterer i at jeg blir utdannet Siviløkonom.
Utenom dette er jeg sosial og sportsinteressert, og spiller fotball både for studentlaget og Oslo-klubben IF Ready.

Det vil alltid være naturlig for meg å engasjere meg i bomiljøet - uavhengig av formell rolle. Vi har alle en felles interesse av å bevare felles verdier, slik at det er viktig å bidra der man kan. Selv har jeg både motivasjon og kapasitet til å bidra administrativt i sameiet, og ser med stolthet på muligheten til å ta del i beslutninger som skal legge til rette for et trivelig bomiljø.

Min utdanning og interesse for økonomi vil naturligvis være nyttig i et verv som dette. I tillegg besitter jeg god teknologisk kompetanse, og erfaring med en rekke ulike digitale verktøy og programvare.

Takk for at dere tar dere tid til å vurdere mitt kandidatur. Uansett ser jeg frem til et fortsatt godt naboskap og til å bidra i vårt felleskap.

Vedtak:

Bjørn Blom Jensen ble valgt som styremedlem for 2 år.
Runar Graneng ble valgt som styremedlem for 2 år.
Sandro Fredheim ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

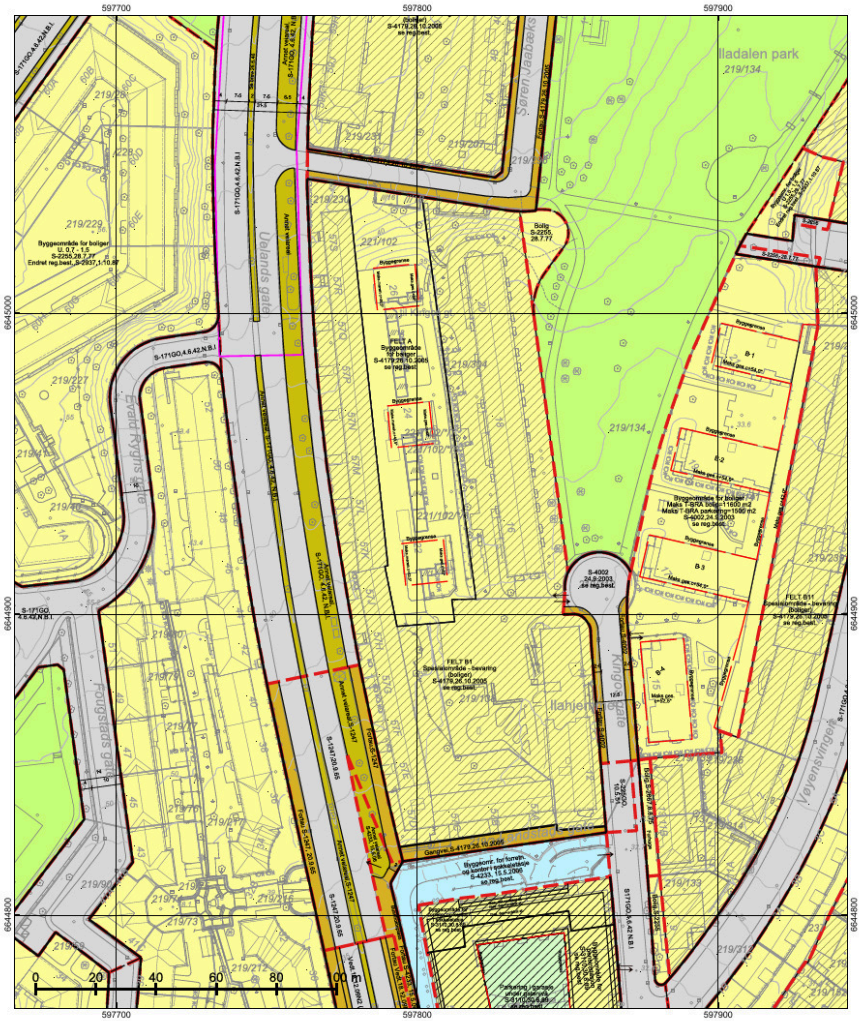
Varamedlem Anja Petkovic Karlsen og Ole Kristian Døsvik er på valg.
Vi har en ny kandidat; Bjørn Amble

Vi trenger en kandidat til den siste plassen og håper noen vil melde seg under generalforsamlingen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Amble ble valgt som varamedlem for ett år.

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/
Signatur protokollvitne: Sandro Fredheim /s/


597700
597800
597900
6645000
6644900
6644800
Ilabekken
Ilabekken
Ilabekken

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

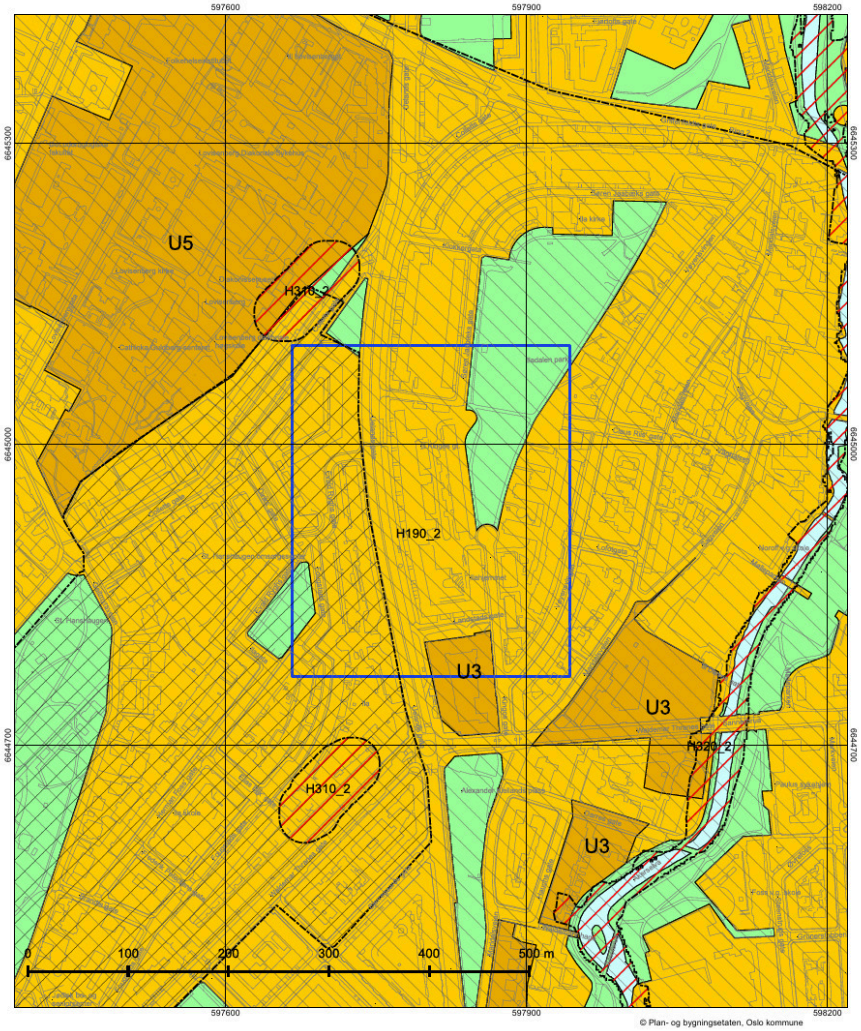
Dato: 02.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330966/ 86518203
Deres ref.: 42918/ MIEI@MSNOP
Adresse: UELANDS GATE 57M
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/230

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



Oslo

Dato: 02.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330966/86518203
Deres ref.: 42918/ MIEI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

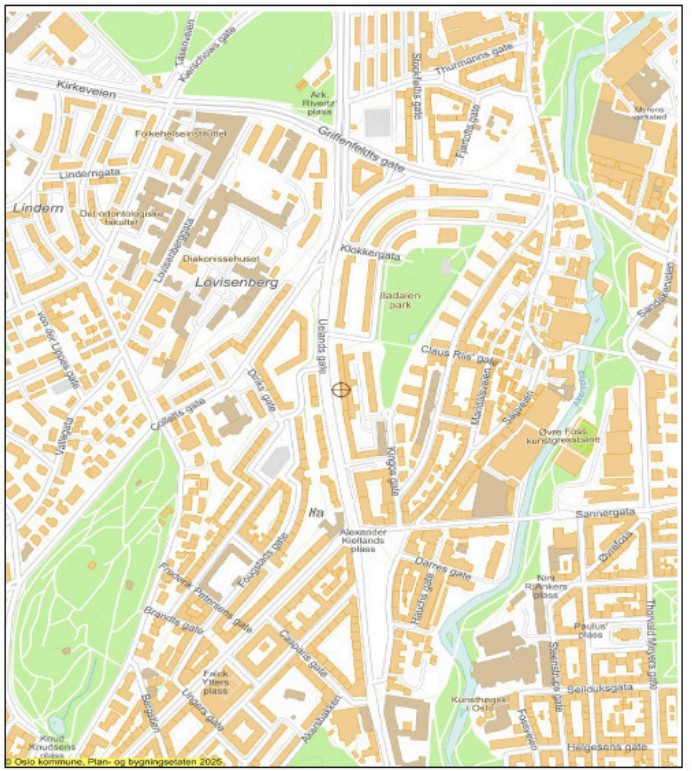
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- 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 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Uelands gate 57 M
Gnr bnr : 219 / 230

Bydel : SAGENE
Skolekrets (2020/2021): Sagene



Dato: 01.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Miriam Eiternes
UELANDS GATE 57M

Dato: 01.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518203
8722705

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 230

Vi viser til bestilling av 20250901 for UELANDS GATE 57M.

GNR. 219 BNR. 230

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1935.

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

4874 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

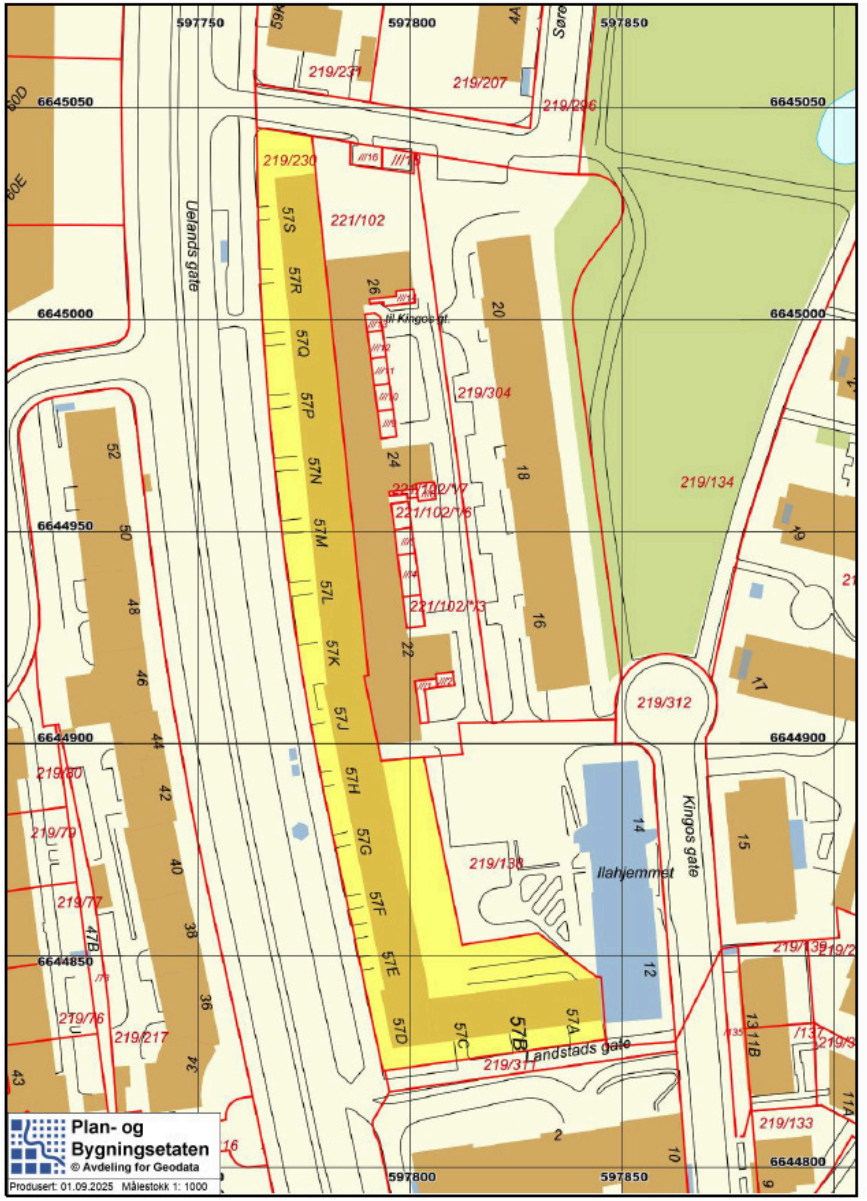
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

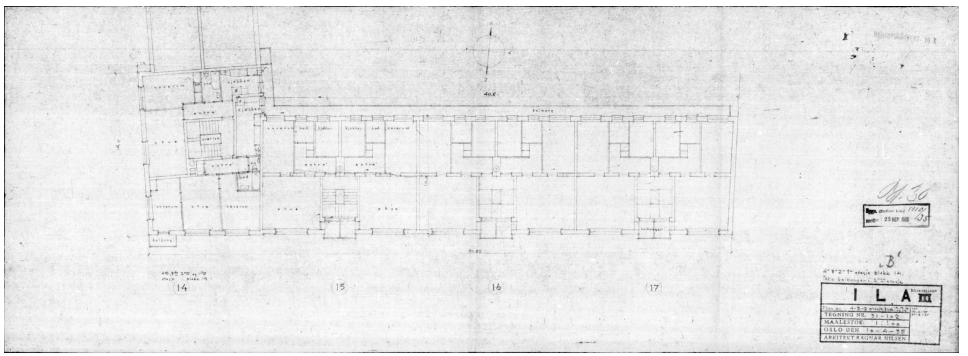
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597750
597800
597850
6645050
6645000
6644950
6644900
6644850
6644800
219/231
219/207
219/236
219/230
221/102
219/304
219/134
219/312
219/138
219/139
219/133
219/80
219/79
219/77
219/76
219/217
219/311
Uelands gate
Kingos gate
Landstads gate
Ilahjemmet
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.09.2025 Målestokk 1: 1000


Plan- og bygningsetaten
Uelands gate 57 M
Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.09.2025


14
15
16
17

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0304/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uelands gate 57M 0457 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 230 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no