

Fougstads gate 45



Velkommen til

Fougstads gate 45



Salgsoppgaven produsert 21. november 2024

ST.HANSHAUGEN!

Svært pen 2(3)-r med balkong og spektakulær utsikt - Strøken standard fra 17/18 - Peisovn - Idyllisk bakhage - Lave FK!

Prisantydning	6 600 000,-
Fellesgjeld	11 539,-
Omkostninger	11 640,-
Totalpris	6 623 179,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 995,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1925

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no




LE JARDIN



Kort fortalt

- En stilsikker, gjennomført og romslig 2(3)-roms i et av de ærverdige Ila-kvarterene. Leiligheten ligger på et rolig, tilbaketrukket og ettertraktet høydedrag som gir spektakulær utsikt over hele byen.

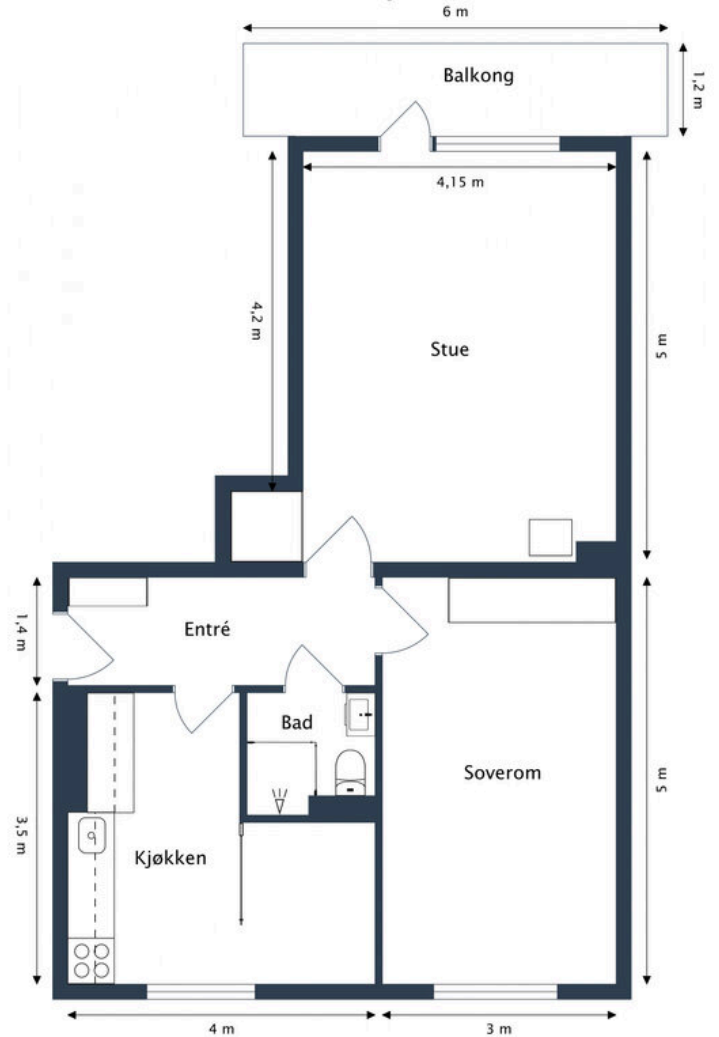
- Leiligheten har en god beliggenhet i 3. etasje, og inneholder entré, separat kjøkken, innbydende stue, delikat soverom og flislagt bad. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2017/18, og fremstår velholdt og moderne.

- Balkong med fantastisk utsikt - usjenert og fritt
- Gjennomgående planløsning og god takhøyde på 2,76m
- Kjøkken og bad fra 2017/18
- Praktisk kontor/sovealkove
- Peis
- Vinduer fra 2018
- Innvendig bod og tre eksterne boder
- Soverom mot rolig område
- God vedlikeholdshistorikk og veldrevet borettslag
- Gateparkering med lademuligheter
- Lave omkostninger

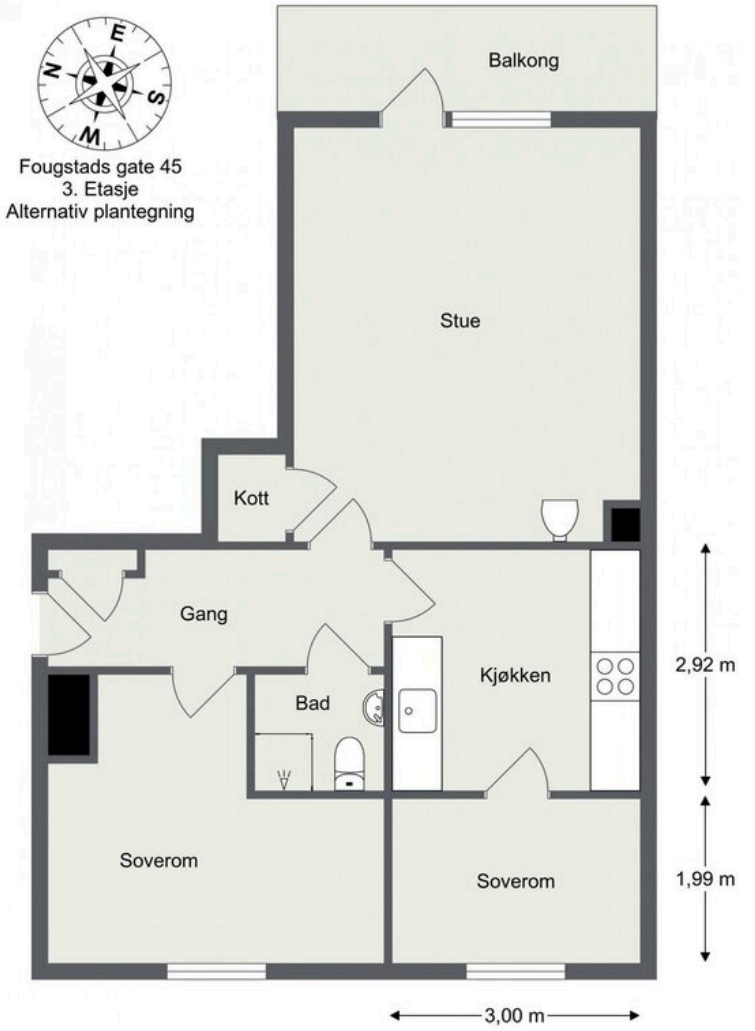
Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	6 kvm

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, mål er cirkamål, kun ment som en illustrasjon. (Ved alt. planløsning: ikke kontrollert om løsningen er utførbar).



Avvik kan forekomme.

Bærums Verk Tømrermesterfirma AS




SPIRIT






PIZZA

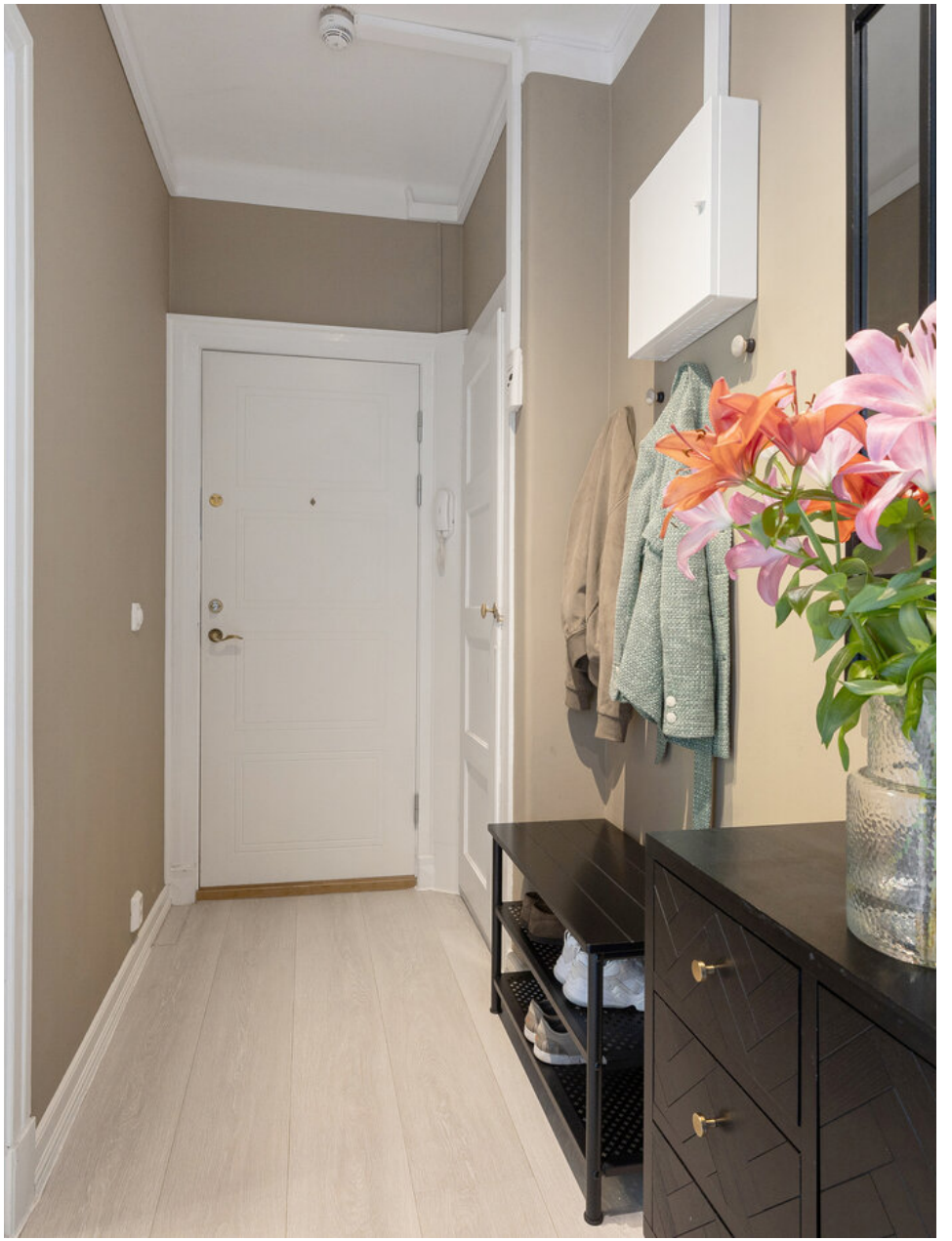












Informasjon

Fougstads gate 45

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0170/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219, bnr 76 i Oslo kommune
Andelsnr 89 i Ila Kv 2 A Borettslaget, org.nr. 951516503

Selgere
Christoffer Meek
Hege Hovd

Kjøpesum og omkostninger
6 600 000,- (Prisantydning)
11 539,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 611 539,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 612 779,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 623 179,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1925

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, innvendig bod på 1. kvm. og soverom. I tillegg disponerer leiligheten tre boder:

Loft:
Bod på ca. 4,4 kvm, merket "H0303".

Kjeller:
Bod på ca. 2 kvm, merket "H0303".
Bod på ca. 6,3 kvm, merket "H0303".

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en innbydende gang som gir et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2017/18 og fremstår velholdt, stilsikker og gjennomført. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt mellom alle rommene.

Kjøkken:
Tidsriktig, stilrent og separat kjøkken fra 2017 med skjermet kontorløsning. Oppgradert i 2021 med industri-skillevegg og teglsteinsvegg. Kjøkkeninnredning med glatte, finerte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i stein. Nedsenket kum i rustfritt stål. Hvitevarene er integrerte, og består av stekeovn, platetopp, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen. Waterguard og komfyrvakt er montert. Det er rikelig med plass til oppbevaring i skap og skuffer, samt gode arbeidsflater for matlaging. På kjøkkenet er det også plass til et hyggelig frokostbord om ønskelig. Kontoret kan i tillegg benyttes som sovealkove.

Stue:
Lys, innbydende og hyggelig stue med god plass til sofagruppe, sofabord og tv-møblement samt spisebord. De store vindusflatene i leiligheten gir rikelig med naturlig lys inn og det er fantastisk utsikt over de fine fellesarealene og hele Oslo. Dette er en stue hvor du enkelt finner roen, de behagelig fargevalgene, pent gulv og den gode takhøyden på 2.76 meter gir en svært god romfølelse. Den moderne peisen er en lekker detalj i rommet, og sikrer vedvarende varme i hele leiligheten. Pipeløpet ble rehabilitert i 2017. Videre har stuen er nydelig rosett i himlingen.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk, østvendt balkong på ca. 6 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Grunnet blokkens beliggenhet på høydedrag får man en fantastisk utsikt over Oslo - fritt og åpent uten sjenerende innsyn eller gjenboere. På balkongen har man også meget gode solforhold på dagtid.

Soverom:
Leiligheten har et innbydende og romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet er malt i en lun og behagelig fargetone som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig. Rommet har stort vindu, og ligger vendt mot skjermet og hyggelig grøntområde.

*Se alternativ plantegning for å lage soverom nr. 2. Interessenter oppfordres til å undersøke arbeidet med fagfolk, samt å søke sameiet og plan- og bygningsetaten ved behov.

Bad:
Tidløst og delikat bad oppgradert/oppusset i 2017/2018 i regi av Allsidige Bygg AS. Rommet har flislagte overflater, behagelig gulvvarme og nedsenket himling med downlights. Baderommet inneholder veggmontert toalett, servant, speil, belysning og dusjhjørne. Det er montert mekanisk avtrekksvifte i himling.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat fra 2018 og flislagt gulv på badet.
Vegger: Glatte, malte vegger, teglstein og fliser på badet. Veggene ble malt i 2021.
Himling: Malt himling i 2021. Takhøyden ble oppmålt til 2,76 meter i stuen.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Det er en offentlig elbil-lader i gaten.
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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 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

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Det har tidligere vært sprekker i noen fliser rundt toalett på baderom, men disse ble utbedret før overtagelse i 2021. Utover det er det per tid antydning til en sprekk i to fliser bak den ene dusjdøren, samt noe sprekkdannelse i fuger mellom fliser. Bom under noen fliser og noe avvik i fall. Noe bevegelse i klosset.
Våtrommet fungerer med disse avvikene.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Oppbygging av bad inkludert membran.
Arbeid utført av: Allsidige Bygg AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. I 2017/2018.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja. Beskrivelse: Ukjent, ettersom dette ble gjort før overtagelse.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Det er målt noe (uproblematisk) skjevhet i gulv, se takstrapport.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Montering av 3 taklamper, bytte av en dimmer og montering av stikkontakt på teglsteinsvegg på kjøkken.
Arbeid utført av: Elmesteren AS (nå Boligelektrikeren AS).

21 Er det foretatt radonmåling?
Ja. Radonmåling ble foretatt i borettslaget vinteren 2021/2022 på leiligheter i lavere etasjer.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja. Tilstandsrapport fra 27.05.24.

Tilleggskommentar
Det ble i 2021 fjernet murpuss på en vegg på kjøkkenet og satt opp en industrivegg i glass, som en romdeler. Begge jobber ble utført av fagpersoner.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Uno Østrem

Byggemåte

Bygget:
- Boligbygg oppført/tatt i bruk i 1925/1926.
- Grunnmur i betong/murverk.
- Bærende yttervegger i mur-/teglsteinskonstruksjoner.
- Utvendig med pusset/malt fasade.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Karm og ramme i tre.
- Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2018, karm og ramme i tre.
- Balkong på cirka 6 kvm, adkomst fra stue. flislagt gulv.
- Varmtvannsbereder på cirka 76 liter. Varmtvannsbereder fra 2017.
- Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe:
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av pipe som ikke har 2 eller 4 sider tilgjengelig for inspeksjon. Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er noe bevegelse i klosset når det legges vekt på, dette kan ha med bakenforliggende konstruksjoner som er litt underdimensjonert.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. Garantibevis på gulvmembran er fremvist og er gyldig til og med 2027.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av eldre røropplegg i kobber.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av eldre røropplegg i støpejern.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe stue (montert med sukkerbit)
- Taklampe kjøkken (montert med sukkerbit)
- Taklampe soverom (montert med sukkerbit)
- Værstasjon på balkong (stripset fast)

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på badet.
- Peisovn i stuen.
- Panelovner.

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. 9 728 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 995,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett 1000/1000 fra GlobalConnect, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene øker fra 2995 kr til 3115 kr fra 1. februar.

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 441 856,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 479 052,- pr. 2022
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.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Borettslaget har en felles vaskekjeller.
- Borettslaget har fibernett fra NextGenTel (NGT). Avtalen med borettslaget gir fibernett installert til ett punkt i leiligheten, bredbånd for internett med 60 Mb per sekund hastighet for opp- og nedlasting og HD PVR-dekoder med opptaksmulighet for TV.

Man kan velge å bestille tv-pakke via borettslagets samarbeid med Rikstv med følgende priser:
199,- favoritter (2 kanaler, hvorav 6 er valgfrie)
299,- basispakke (45 kanaler og ukesarkiv)
399,- Rikspakken (Over 65 populære kanaler. Inkluderer strømmetjenestene HBO Max, Paramount+, TV 2 Sport-kanalene, V Sport-kanalene, Eurosport, TV-arkiv og barneinnhold.)
Forutsetter 12 måneders bindingstid.
Tv-pakke er ikke inkludert i felleskostnadene. Større vedlikehold og rehabilitering
2023/2024 Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.
2022/23 Callinganlegget ble skiftet.
2022 Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
2022 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.
2021 Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.
2021 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot bakgård.
2021 Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.
2020 Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
2019 Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård.
2019 Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.
2018 Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.
2018 Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.
2017-2022 Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2
2017 Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 4 stk.), kontroll og skifte av feieluker.
2017 Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.
2017 Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
2017 Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.
2016 Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot Ilatrappa.
2016 - 2017 Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.
2015 Nytt fiberanlegg for internett og TV.

2015 Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.
2015 - 2016 Reetablering av ventilasjon i kjellerne.
2014 Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.
2014 Oppussing av portalen, inkludert utskiftning av ødelagte vinduer.
2014 - 2015 Utskifting av kjeller- og loftsdører.
2013 Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein, skadeforebygging m.m., mangler følges opp.
2013 Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.
2012 Maling av vinduer på gatesiden.
2012 Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).
2011 Utebelysning mot gaten ved nr. 43–51.
2011 Skiftet/forsterket portene til hagene.
2011 Reparasjon av gesims ved portal (mot Ilatrappen).
2008 Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.
2008 Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.
2007 Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre oppganger pr. år blir pusset opp.
2006 - 2007 Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.
2006 Utskifting av inngangsdører mot gaten.
2006 Ny sykkelparkering i nedre gård.
2006 Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.
2005 Opprustning av nedre bakgård
2005 Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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 11 539,- pr. 01.11.2024

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207367001
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 551 801,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207367036

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 342 336,00
Innfrielsesdato: 30.03.2025
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207710253
Lånetype: Serielån
Rentesats: 6,14%
Restsaldo 999 952,00
Innfrielsesdato: 30.10.2028
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207367001
Restsaldo: 3 432,48
Kapitalkostnader: 116,89

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207367036
Restsaldo: 2 130,64
Kapitalkostnader: 433,13

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207710253
Restsaldo: 5 975,98
Kapitalkostnader: 155,88

Fellesformue

Kr 9 132,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 838 252,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 171 550,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i leiligheten eller å medbringe husdyr ved innflytting i leiligheter uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Unntatt fra denne bestemmelse er adgang til å ha førerhund for blind eller svaksynt.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 72249089

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 406 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Borettslaget IIa Kvartal 2 A betaler en årlig festeavgift på kr 141 100. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i de ærverdige Ila-kvartalene på St. Hanshaugen. Nydelig beliggenhet i tilbaketrukne omgivelser og samtidig svært sentralt med gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby. Umiddelbar nærhet til flotte parker, gode turmuligheter, trendy kafeer og barer, gode restauranter, omfattende kulturtilbud og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til Grünerløkka og Mathallen/Vulkan og alt dette innebærer, men samtidig rolige omgivelser. Edvald Ryghs park rett utenfor tilbyr fotball, basketball, bordtennis, lekeplass og tuftepark (is for skøyter på vinter). Ila skole rett nede i veien med barneskole og fasiliteter til sport for barn i utenom skoletid.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Her finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. En kort spasertur tar deg til St. Hanshaugen senter og Kiellands Hus. Sistnevnte er et trivelig lite nabolagssenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskevaredisk og post-i-butikk, apotek, Vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, skredder, bokhandel m.m.

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

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

På få minutter går man også til Ringen kino eller Dansens Hus eller tar bussen (1 minutt fra døren) ned til Operaen og resten av byens kulturliv. Fra leiligheten er det kort gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Java, Pascal og Kaffebrenneriet. Ca. fem minutters gange til

Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden.

Det er enkel tilknytning med buss like utenfor leiligheten, fra både Uelands gate, St. Hanshaugen og Waldemar Thranes gate. Her har du blant annet buss nr. 34, 54 og flybussen fra Uelands gate, mens 37 bussen mellom Helsfyr og Nydalen går rett i nærheten og tar deg til Jernbanetorget på 7 minutter. Fra holdeplass i Waldemar Thranes gate har man i tillegg 21 bussen, med 10 minutters reisetid til Aker Brygge. Ring 2 lett tilgjengelig med bil, kun få minutters kjøring fra leiligheten.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Pågående byggesaker
Fougstads gate 43 - Bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 202455697
Ilagata 2 - Loftsutbygging med to leiligheter. Saksnummer 202004191
Herman Foss' gate 27 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202006596

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
951516503/89:
10.05.2024 - Dokumentnr: 1425392 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 200,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar (1 500per stk. maks faktura 2. stk) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 797,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 113 697,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. november 2024

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fougstads gate 45

Tilstandsrapport

Leilighet
Fougstads gate 45, 0173 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 76
Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 27.05.2024 Rapportdato: 04.07.2024 Oppdragsnr.: 13557-24155 Referansenummer: EW1529

Autorisert foretak: Aduno Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Uno Østrem

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Aduno Takst AS

Rapportansvarlig

Uno Østrem
Uavhengig Takstingeniør
uno@aduno.no
902 66 210

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM
Norsk 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

Leilighet - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg oppført/tatt i bruk i 1925/1926. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/murverk. Bærende yttervegger i mur -/teglsteinskonstruksjoner. Utvendig med pusset/malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon. Utvendige forhold er kun beskrevet, ikke vurdert, da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Karm og ramme i tre.

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør.

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2018, karm og ramme i tre.

Balkong på cirka 6 m2, adkomst fra stue. flislagt gulv.

Rekkverkshøyde på cirka 93 cm. (målt i front)

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består av laminat.
Innvendige veggflater består av malte flater, teglstein og malt betong.
Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til 2,76 i stue.

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

Peisovn plassert i stue.

Innvendige dører består av eldre malte profilerte dører, noe knirk og elde er registrert. Det er glass i dørblad mellom entré og kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet ble oppgradert/oppusset i 2017/2018, arbeidet ble utført av Allsidige Bygg AS. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere. Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på baderomsoppussingen, det antas at tek.forskrift 2017 er brukt da badet ble pusset opp i 2017/2018

Flislagt gulv med gulvvarme i baderom. Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter. Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv.

Det er montert mekanisk avtrekksvifte i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter og benkeplate i stein. Nedsenket kum i rustfritt stål Integrert stekeovn og platetopp. Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør opplegg samt eldre kobberør.

Avløpsrør av jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom.

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Tilluft via luftespalter i vinduer.

Varmtvannsbereder på cirka 76 liter.
Varmtvannsbereder fra 2017.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

Sentralt brannvarslingsanlegg. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Beskrivelse av eiendommen

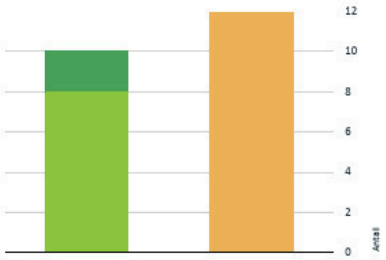
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag/aksjelag/sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Leilighet

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1926

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Karm og ramme i tre.

TG 1 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør.

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2018, karm og ramme i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på cirka 6 m2, adkomst fra stue. flislagt gulv (det er registrert noe bom (hulrom i ett par fliser)

Rekkverkshøyde på cirka 93 cm. (målt i front)

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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater består av laminat.
Innvendige veggflater består av malte flater, teglstein og malt betong.
Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til 2,76 i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Radon

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

Det opplyses at radonmåling ble foretatt i borettslaget vinteren 2021/2022 på leiligheter i lavere etasjer

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn plassert i stue.

Det er ikke feieluke/sotluke internt i boligen, antatt plassert på loft/kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av pipe som ikke har 2 eller 4 sider tilgjengelig for inspeksjon. Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak av avvik på pipe er ikke hensyntatt da dette ikke lar seg gjennomføre. Pipen er plassert mot naboleilighet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av eldre malte profilerte dører, noe knirk og elde er registrert. Det er glass i dørblad mellom entré og kjøkken.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble oppgradert/oppusset i 2017/2018, arbeidet ble utført av Allsidige Bygg AS. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på baderomsoppussingen, det antas at tek.forskrift 2017 er brukt da badet ble pusset opp i 2017/2018

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter.

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM
Norsk takst

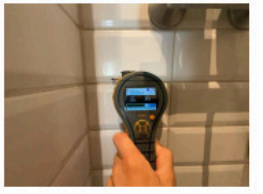
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

Det er noe bevegelse i klosset når det legges vekt på, dette kan ha med bakenforliggende konstruksjoner som er litt underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta eventuell utbedring.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme i baderom.

Fall i dusjsone: cirka 1:50
Fall til sluk utenfor dusjsone: cirka 1:200
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra midt av dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene, men det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta eventuell utbedring.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk. Synlig belegg under klemring i sluk. Det er ikke mulig å konstatere oppbyggingen av gulvkonstruksjonen. Ikke mulig å konstatere hvordan/om membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene eller dokumentasjon på utførelse/produkter. Våtromsplater bak fliser, antatt smøremembran på vegger. Fliser er limt direkte på ett gulvbelegg, personen som har utført membranjobben bekrefter at dette er en godkjent løsning og har fremlagt garantibevis/bekreftelse på membran som er gyldig til og med 2027.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. Garantibevis på gulvmembran er fremvist og er gyldig til og med 2027.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ansees ikke som at det er behov for tiltak.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å finne ut hvilke produkter og løsninger som er brukt

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekksvifte i himling.

3. ETASJE > BAD

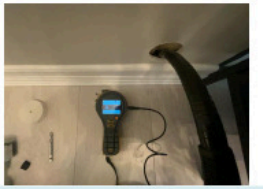
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er kun en stikkprøve og er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder.

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte finerte fronter og benkeplate i stein. Nedsenket kum i rustfritt stål Integrert stekeovn og platetopp. Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper og komfyrvakt.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg samt eldre kobberør.

Stoppekran er plassert på kjøkken, tilgjengelig via servanskap.

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av eldre røropplegg i kobber.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er vurdert basert på alder.

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av eldre røropplegg i støpejern.

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

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på cirka 76 liter. Varmtvannsbereder fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring fra 2017 på omgjøring av el-anlegget i leiligheten, ytterligere spesifisering mangler.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunnlag av alder anbefales det å foreta en en utvidet el-kontrol av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Sentralt brannvarslingsanlegg. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

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

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

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	58			58	6		58
Loftbod		4		4			4
Kjellerboder		8		8			8
SUM	**58**	**12**			**6**		**70**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad , Entré , Kjøkken , Stue , Soverom		
Loftbod		Bod	
Kjellerboder		Bod , Bod 2	

Kommentar

Fellesareal - loft:
Bod på ca. 4,4 kvm, merket "H0303".

Fellesareal - kjeller:
Bod på ca. 2 kvm, merket "H0303".
Bod på ca. 6,3 kvm, merket "H0303".

Bruksrett på boder er ikke fremvist. Bod(er) som er målt opp disponeres av andelen/seksjonen på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Branncceller

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

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)
Leilighet	57	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2024	Uno Østrem	Takstingeniør
	Christoffer Meek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	76		0	406.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fougstads gate 45

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Ila Kv 2 A Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ILA KV 2 A BORETTSLAGET	951516503			Meek Christoffer, Hovd Hege Sakshaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
89

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2024	Selgers egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Eier/selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse		Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjeneysteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Gnr 219 - Bnr 76
0301 OSLO

Aduno Takst AS
Nesbakken 13
1344 HASLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EW1529

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0170/24

Selger 1 navn
Hege Hovd

Selger 2 navn
Christoffer Meek

Gateadresse
Fougstads gate 45

Poststed
OSLO

Postnr
0173

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 25374377

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 5-0170/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har tidligere vært sprekker i noen fliser rundt toalett på baderom, men disse ble utbedret før overtagelse i 2021. Utover det er det per tid antydning til en sprekk i to fliser bak den ene dusjdøren, samt noe sprekkdannelse i fuger mellom fliser. Bom under noen fliser og noe avvik i fall. Noe bevegelse i klosset. Våtrommet fungerer med disse avvikene.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Oppbygging av bad inkludert membran
Arbeid utført av: Allsidige Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I 2017/2018

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ukjent, ettersom dette ble gjort før overtagelse

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er målt noe (uproblematisk) skjevhet i gulv, se takstrapport

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Montering av 3 taklamper, bytte av en dimmer og montering av stikkontakt på teglstelnsvegg på kjøkken
Arbeid utført av: Elmesteren AS (nå Boligelektrikeren AS)

Filer
Elektriker, Elmesteren.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 5-0170/24

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Radonmåling ble foretatt i borettslaget vinteren 2021/2022 på leiligheter i lavere etasjer

21.1 Radonmåling
År: 2022
Verdi: Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 27.05.24

Filer
Tilstandsrapport Fougstads gate 45, 27.05.24.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5-0170/24

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Faktura Indunor - glassvegg kjøkken.pdf
Signert arbeidsavtale Norsk bygg & vedlikehold.pdf

Document reference: 5-0170/24

Tilleggskommentar

Det ble i 2021 fjernet murpuss på en vegg på kjøkkenet og satt opp en industrivegg i glass, som en romdeler. Begge jobber ble utført av fagpersoner.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0170/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Hovd	7f26ecfaa06e6751df7ad3d11 5839c457658a452	20.11.2024 21:05:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Meek	9ef7318c7ace333fd3165916 cbc50aa0684b33be	20.11.2024 21:06:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 5-0170/24

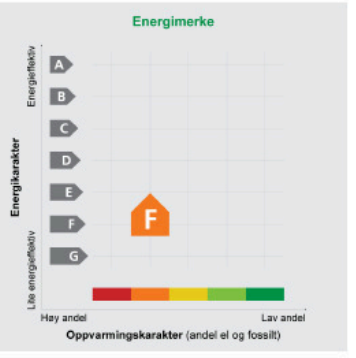
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	FOUGSTADS GATE 45
Postnr	0173
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	89 / 89
Gnr.	219
Bnr.	80
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2018-882286
Dato	07.05.2018



Innmeldt av	ØYSTEIN NORD

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0170/24 . Vår ref.: 5466-1-089 Dato: 19.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Ila Kv Ii A
Organisasjonsnr:	951516503
Andelseier:	Meek, Christoffer
Medeier:	Hovd, Hege Sakshaug
Leilighetsnummer:	089
Adresse:	Fougstads Gate 45, 0173 OSLO
Andelsnummer:	89
Gnr.	219
Bnr.	76
Borettsinnskudd:	Kr. 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 72249089.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Borettslaget har ingen oversikt over kvaliteten på det arbeidet som den enkelte andelseier tidligere har gjort ifm utskifting av rør på bad i den enkelte leilighet.
- Ved oppussing skal beboer informere styret.
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.borettslag.net/ilakvartal2a/.
- Bruk av fellesvaskeri i borettslaget faktureres den enkelte andelseier. Kontakt styret.
- Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.11.1951.
- Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Sist regulert pr 01.12.2011.
- Styret har fått opplysninger fra EBY om at festeavtalen er satt på ubegrenset forlengelse etter utløpet i 2021, med samme vilkår som i dag.
- Borettslaget inngikk i mai 2015 femårig kollektiv internettavtale med NextGenTel.
- Avtalen inkluderer fibernett (med laveste hastighet) til hver leilighet, fri tilgang til trådløs router.
- Borettslaget har ingen kollektiv TV-pakke.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207367001
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,14%
Restsaldo	551 801,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207367036
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,14%
Restsaldo	342 336,00
Innfrielsesdato:	30.03.2025
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207710253
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,14%
Restsaldo	999 952,00
Innfrielsesdato:	30.10.2028
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 995,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 995,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	372,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 152,-
Annen formue:	9 132,-
Gjeld:	26 138,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207367001
Restsaldo:	3 432,48
Kapitalkostnader:	116,89

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207367036
Restsaldo:	2 130,64
Kapitalkostnader:	433,13

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207710253
Restsaldo:	5 975,98
Kapitalkostnader:	155,88

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 539,10,-. pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Magnus Arneberg-Bauer pr. e-post: magnus.arneberg.bauer@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Alexander Tufta Gaugstad, e-post:ilakvartal2a@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5466
Borettslaget IIa Kv II A

Velkommen til årsmøte i Borettslaget IIa Kv II A

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

Dato for årsmøtet:
19. mars 2024 kl. 18:00, IIa skole.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget IIa Kv II A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 5466 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Sak 6

Loftsutbygging

Forslag fremmet av:
Lene Lykke Erichsen og Alexander Gaugstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønske å fremme en sak til årsmøtet hvor vi ber om generalforsamlingens tillatelse til å bygge ut loftet over vår leilighet i Fougstads gate 43 (H0401). En slik utbygging vil skje i tråd med reglementet for loftsutbygging i borettslaget og innenfor den eksisterende leilighetsgrensen. Dersom generalforsamlingen støtter forslaget vil vi sende søknad til styret med det underlaget som kreves for å gi nødvendig videre tillatelse.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forespørsler om å bygge ut loft innenfor gjeldende regelverk bør godkjennes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir Lene Lykke Erichsen og Alexander Gaugstad, eiere av andelsnr. 80 i Fougstads gate 43, fullmakt til å søke styret om utbygging av loft over sin leilighet. Denne fullmakten vil gjelde frem til neste årsmøte. Dersom søknad ikke er sendt styret eller godkjent innen denne tidsfristen må generalforsamlingen gi ny fullmakt, og det vil da være åpent for andre beboere å søke om tilsvarende fullmakt.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 300.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 234 300

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Gaugstad

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

- Øystein Amundsen

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

- Kathrine Stangeland
- Pål Lorentzen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alexander Tufta Gaugstad	Fougstads Gate 43
Styremedlem	Øystein M Amundsen	Fougstads Gate 39
Styremedlem	Nora Furuholmen	Fougstads Gate 33 B
Styremedlem	Gisle Halvorsen	Fougstads Gate 39
Styremedlem	Monika Maslanka Kozikiwska	Fougstads Gate 41
Varamedlem	Pål Holmeefjord Lorentzen	Fougstads Gate 47
Varamedlem	Kathrine Stangeland	Fougstads Gate 31

Valgkomiteen

Pål Dybwik	Fougstads Gate 29
Elisabeth Holm	Fougstads Gate 37

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Ila Kv II A
Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.
Borettslaget Ila Kv II A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951516503, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
219 62 64 66 68 69
70 71 72 73 74 75
76 77 78 79 80

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

Borettslaget Ila Kv II A har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Generelt

Det er nok en gang en glede for styret å melde om at Ila kvartal 2a er et godt sted å bo! Vi bor i et borettslag midt i Oslo i en vakker bygård med flotte hager, og vi har et godt naboskap selvom det bor mange mennesker med forskjellige bakgrunner og situasjoner i de 131 enheten. Det er godt oppmøte på dugnader, og man viser generelt både samarbeidsvilje og initiativ for at vi alle skal ha det bra, og at det er pent og hyggelig rundt oss. La oss fortsette med dette!

Styret har likevel bemerket seg noe misnøye over hvordan enkelte saker håndteres av styret. Dette gjelder spesielt siden styret over en periode har vært restriktiv i hva man har brukt penger på. Styret ønsker å informere om at dette kommer av at vi har prioritert økonomisk edruelighet over en toårsperiode som følge av flere årsaker. Det har vært en lengre periode for alle i Norge hvor man har opplevd svært raskt økende utgifter på alle fronter, styret ønsket derfor å begrense borettslagets utgifter for å begrense økningene i fellesutgifter så mye som mulig. Videre har styret laget en vedlikeholdsplan for borettslaget som går over flere år. Tilbake i 2021 og 2022 så ble fasaden i borettslaget fikset, men det ble den gangen kun malt over de enkelte utbedringene. For å sikre at arbeidet skal ha best mulig holdbarhet så ønsker styret derfor å bygge opp kapital til å kunne helmale fasaden - helst uten å ta opp ytterligere lån. Dette er planlagt utført i 2025. Det er også hovedårsaken til at styret har vært restriktive i de mange forespørslene knyttet til lokale maleoppdrag på fasaden. Styret vil også informere om at det er mulig å gjøre mindre malejobber på dugnad hvor borettslaget stiller med maling i perioden frem til helmaling kan skje. Generelt er styret svært positive til alle ønsker og initiativ som bidrar til at det skal være så pent som mulig rundt oss, og vi bidrar gjerne med å dekke eventuelle utgifter til materialer. Håper dette var oppklarende, men styret ønsker også å invitere til ytterligere prat rundt temaet i forlengelsen av årsmøtet hvis det er ønske og behov for dette.

Styret ønsker også å minne alle beboere på følgende punkter:

- Informer godt og ta hensyn om du skal ha selskap hjemme eller i bakgården.
- Plukk opp søppel og matrester etter selskapet ditt, rydd møbler på plass.
- Matrester skal aldri kastes på bakken, det skal i søppelbøtter.
- Rydd opp leker etter barna når dagen er over.
- Ikke la hunden eller katten gjøre fra seg i hagene.
- Ikke la bakdøren stå åpen uten tilsyn.
- Hold orden i søppelskurene, ingen andre ønsker å rydde etter deg.
- Ikke sett fra deg rot og søppel i fellesarealene, ikke legg fra deg uønsket post.
- Det er ikke lov å oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene.
- Informer godt og ta hensyn ved støyende arbeider i leiligheten.
- Unngå å røyke på balkongene.
- Følg elementære regler og ta hensyn!

Økonomi

Ila kvartal 2a har en solid økonomi og styret har over flere år jobbet for å holde borettslagets utgifter og dermed felleskostnadene nede.

Borettslagets driftskostnader påvirkes imidlertid av økningen i det generelle prisnivået og særlig økte rentekostnader og økning i de kommunale avgiftene har stor betydning for borettslagets økonomi. Økningen i de kommunale avgiftene har vært betydelig og borettslagets utgifter knyttet til kommunal avgift har økt mer enn den generelle prisstigningen. For Ila kvartal 2a har de kommunale avgiftene økt fra kr 1 436 233 i 2022 til kr 1 794726 i 2023 og forventes å øke til kr. 2 042 450 i 2024. Installasjon av vannmålere i alle oppganger og ny avtale om vaktmestertjenester er blant tiltakene for å redusere borettslagets løpende utgifter.

Til tross for høy prisstigning ble felleskostnadene holdt uendret gjennom 2023, men fra og med mai 2024 har styret varslet en økning av felleskostnadene med 5%.

Salg av loftsarealet i oppgang 41 bidro med en inntekt på kr 696 000 i 2023-regnskapet.

Gjennom en moderat pengebruk ønsker styret å opparbeide en økonomisk buffer slik at man i løpet av 2025 kan male borettslagets fasader. Midler fra salg av loftsareal settes av til dette formålet.

Større vedlikeholdsarbeider

Det har blitt installert vannmålere i alle oppganger utenom Fougstads gate 39 i løpet av vinteren 2023/24. Installasjon av vannmålere ble besluttet etter en utredning i samarbeid med de omliggendene bygårdene i Fougstads gate. Installasjonen kommer som en direkte konsekvens av de sterkt økende avgiftene på vann og avløp i Oslo kommune - hvorpå styret håper dette bidrar til å spare beboerne for betydelige utgifter i årene som kommer. Årsaken til at Fougstad gate 39 ikke har fått på plass vannmåler er hovedinntaket forfatning. Vi venter på tilbakemelding av rørlegger på hvordan arbeidet bør håndteres i denne oppgangen. Installasjonen av vannmålerene ble utført av Pilestredet Rør AS etter at styret sammen med tre av våre nabobygårder fikk en svært gunstig totalpris på utførelsen.

Ny vaktmester

I oktober 2023 så har borettslaget byttet vaktmestertjeneste fra Servicebedriften Myhre til Vaktmester Andersen. Byttet har tvunget seg frem fordi Servicebedriften Myhre la ned vaktmestertjenesten sin, men dette er noe styret har vurdert i flere år for å redusere kostnadene. Styret har samarbeidet med Ila kvartal 1 i prosessen for å sikre oss best mulige betingelser. Det ble hentet inn mange tilbud og tilhørende befaringer for å erstatte denne viktige tjenesten, men valget endte på Vaktmester Andersen. De har veldig gode referanser, noe som ble avgjørende i valget både hos oss og i Ila kvartal 1. I tillegg har vi oppnådd en betydelig billigere løsning enn tidligere, noe som sparer borettslaget for mye penger. Avtalen innebærer at Vaktmester Andersen er ansvarlige for den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Gressklipping, snørydding og trappevask inngår i avtalen.

Overgangen til ny vaktmester kan likevel ikke sies å ha gått helt knirkefritt. Det har vært svak kommunikasjon fra vaktmester sin side - både til styret og til beboerne. Det har også tatt lang tid å få utført en del innmeldte oppgaver. Dette har ført til ekstra mange henvendelser til styret om vaktmester og manglende utførelse av innmeldte saker. Styret ønsket i starten av perioden å gi Vaktmester Andersen tid til å bli kjent i bygården, det er et stort anlegg å bli kjent med og mange oppgaver som skal utføres. Men etter en periode ble det klart at leveransen av vaktmestertjenesten ikke har blitt tilfredsstillende utført. Styret tok derfor kontakt med Vaktmester Andersen for å fremlegge utfordringene som beboere og styret har observert. Vaktmester Andersen la seg helt flat og var enig i all kritikk. De lovet oss en ny fast vaktmester, og at kommunikasjonen skal bedre seg. Styret håper derfor på en bedring i utførelsen av vaktmestertjenesten fremover. Styret oppfordrer også beboerne til å kontakte vår nye vaktmester direkte via mail joseph.appiah@vaktmesterandersen.no i stedet for å melde saken til styret via Vibbo. Hvis det fremdeles viser seg vanskelig å få svar anbefaler vi at dere setter styret på kopi i mailen til Vaktmester Andersen. Ytterligere kontaktinformasjon som mobilnummer til vaktmester finnes på Vibbo.

Enkeltsaker i leiligheter
I takt med økende energipriser, får styret tilsvarende mange henvendelser rundt å bytte vinduer for å hindre varmetap. Styret har en årlig gjennomgang av vinduer som er meldt inn, men det er svært kostbart å bytte vinduer og derfor prioriteres det kun å bytte eldre vinduer. Det ble byttet 5 vinduer i 2023, og nå håper styret at alle vinduer fra 1993 er byttet. Styret har også forhørt seg med fagpersonell i forbindelse med meldingene om trekk og varmetap rundt nyere vinduer. Tilbakemeldingen var at det tettes rundt vinduene i det de monteres, men at tettingen over tid trekker seg sammen og klarer ikke å holde helt tett grunnet de gamle bygårdsveggene våre. De sier videre at det finnes to enkle grep for å minimere både trekk og varmetap - det ene er å ta av listene og tette på nytt mellom karm og vegg, og det andre er å legge inn tetningslist mellom vindu og karm. Flere beboere har utført disse tiltakene allerede med god effekt, men de vil ikke dekkes av felleskapet.

Et annet tema som går igjen er vanskeligheter med fyring i peis. Styret har vært i kontakt med BRE som sier at dette er et kjent problem i gamle bygårder og årsaken ofte er undertrykk i leiligheten. Gamle bygårder er trekkfulle, men de har likevel dårlig ventilasjon og dermed suges luften ut gjennom pipene uten at ny luft blir tilført. BRE anbefaler derfor å ha en liten gløtt på et vindu eller balkongdør akkurat når man skal fyre opp for å sikre god luftgjennomstrøming helt til man har fått tilstrekkelig temperatur i peisen.

Utenom dette vil styre minne om at man også kan melde inn personlige behov til vaktmester for egen regning.

Innbrudd og portene
Det blir med jevne mellomrom meldt om innbrudd enten i bakgård eller i kjeller. Felles for disse innbruddene er at det ikke virker å være tegn på bruk av brekkjern eller annen fysisk makt for å komme seg inn. Dette tyder på at dører har stått åpne og at uvedkommende enkelt har fått tilgang til våre private områder. Styret vil derfor minne

om viktigheten av å holde både frontdør, bakdør og portene lukket - spesielt nå som det går mot sommer. Ved problemer med portene eller dørene så må dette meldes til vaktmester.

Radon
Undertrykksventilasjonen som Radonmannen installerte i 2023 viser å virke etter hensikten og verdiene i nummer 37 er nå under tiltaksgrensen. Styre har utredet og vil iverksette ventilering i kjeller i nummer 39 og 41 i 2024. Vi vil måle effekten av disse tiltakene før vi gjør videre vurderinger. Styre vil iverksette tiltak der det nødvendig, men det er større kostnader knyttet til dette så alt kan ikke gjøres med en gang. Radonmannen AS anbefaler også å gjøre dette stykkevis og delt.

Callinganlegg
Utskifting av callinganlegget i gården ble utført i løpet av høsten og vinteren 22/23. Tekniske problemer med anlegget meldes til vaktmester. Ønske om nye navneskilt til ringetablå ved inngangsdør meldes til vaktmester.

Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering
Våren 2022 ble det kjøpt inn nye inn nye felles hagemøbler fra HAY til både øvre og nedre gård. Disse ble plassert på de felles plattingene rundt om i hagene.

Det er startet restaurering av Møblene fra Vestre designet av Aamodt, Øxseth, Moe og Knutsen som er satt ned i Hemmelige Hagen med utskifting av treverk og maling. Huskestativet ble malt på vårdugnaden og det er satt opp ny stor svinghuske i stativet.

Vi blir flere og flere som aktivt bruker hagene både to- og firbeinte. Styret minner derfor om husordensgsregelene nr. 22 og 23 om at det ikke er tillatt å la hunder og katter gjøre fra seg i hagene og at beboere ikke skal kaste sneiper eller annet småsøppel i hagene, særlig av hensyn til små barn som leker der.

Firmaet Grønt og Rent AS har siden 2017 beskåret trær og busker i hagene. I 2023 ble det gjort en større beskjæring på busker og trær i Nedre Hage og i området utenfor gjerdet i Hemmelige Hagen. Beskjæringen utføres tidlig vår og på sensommeren ved behov og etter befaring med representant fra Hagegruppa og fra Styret. Dette for å ha en velfrisert hage rett etter sommerferien og utover høsten. Vi fortsetter beskjæring på samme tidspunkt i 2024.

Vår nye vaktmestertjeneste kommer til å ta over klipping av plenen og det skal etter avtalen utføres hver 14. dag eller ved behov gjennom sommeren. Det hentes inn anbud på luking av grusgangene slik at det er letter å holde det ryddig gjennom sommeren også etter vårdugnaden.

Sanden som ble lagt ut for å drenere jordsmonnet i Hemmelige Hagen har gitt resultater og gresset og markblomstene kommer tilbake i de leirete områdene.

Styret oppmuntrer også beboere som har kjøpt inn egne møbler utenfor oppgangene til å pusse opp og male disse ved behov. Styret vil refundere utlegg til maling og utstyr for dette. Ta kontakt med hageansvarlig for dette.

I 2021 ble det kjøpt inn festivalbord og benker som kan brukes til bursdagsfeiringer og lignende. Møblene kan bookes på Vibbo. Vi gjentar også her at disse må tas godt vare på! Møblene skal henges tilbake på veggen etter bruk og være rengjorte og i orden. De er ikke beregnet til å stå ute i vått vær over tid.

Kumlokket i Nedre Hage utenfor nr 29 har blitt restaurert av Vethe Maskin AS med kantstein i avslutningen rundt for beskyttelse mot grus som kan renne ned i kummen.

Plenen rundt sandkassen i Nedre Hage er planert ut og det er lagt ned steinheller som rammer inn sandkassen og gir et ryddigere inntrykk.

Flere beboere har tatt initiativ til å stelle hagene, samt å plante nye planter og stelle bedene ved inngangsdørene i både øvre og nedre gård. Det er hyggelig å se! Felles bålpanne er kjøpt inn og plassert i «den hemmelige hagen» (NB! Skal kun brukes i dette området (ikke oppe ved husveggene) og må ikke brukes ved brannfare/tørre perioder).

Om noen ønsker å ta et initiativ til å plante noen flere bærbusker, ordne opp i et blomsterbed eller lignende så send en forespørsel til styrets hageansvarlig så kan vi bli enige om innkjøp av nødvendig utstyr. Ta det gjerne i forbindelse med vårdugnaden. Husk at nyetablerte planter trenger ekstra stell i form av vanning/luking det første året til de har etablert dype røtter. Dette blir initiativtagers ansvar. For større initiativer ber vi dere skrive en mer omfattende søknad til styret: https://vibbo.no/borettslaget-ila-kv-ii-a/tema/initiativ-uteomrader

Styret har etablert en egen gruppe som skal se på oppgradering av bakgårdene og hagene våre. Det har meldt seg seks interesserte beboere som skal se på behov og gode løsninger for vårt felles uterom. Hensikten er å se på eksisterende planløsninger og utnyttelse i bakgårdene samt finne utbedringsløsninger som kommer sameiet og sameierne til gode. Forslaget skal presenteres på en ekstraordinær generalforsamling med kalkyle, omfang, plan for iverksettelse og vedlikehold.

Den beboerinitierte gruppen fikk laget en spørreundersøkelse i 2023 om hagenes bruk, vedlikehold og ønsker for oppgradering. Det kom inn svar fra 31 beboere. Det er sett på hvilke muligheter som finnes for å etablere låsbart sykkelskur i både øvre og nedre hage. Det er foreløpig ikke landet et konkret forslag til løsning, kostnadskalkyle og iverksettelsesplan. I hovedsak er beboere svært fornøyde med hagen slik den er med unntak av plenklipping og stell av grusgangene som gjør at hagen kan se litt rufsete ut i enkelte områder på sensommeren.

Tidligere har vi ryddet opp i eierløse sykler under høstdugnaden og i 2019. Et stort antall ble hentet og gjenbrukt av Mora di AS. Styret oppfordrer alle til å ikke la ubrukte sykler ta opp plass i fellesområder og i hagene.

Det skal ikke kastes juletrær utenfor porten ved Ulvetrappa. Oslo Kommune har egen innsamling av juletrær i begynnelsen av januar og informerer på sine nettsider med dato og sted.

Facebookgruppen «Hagegruppa Ila Kvartal 2A Borettslag» ble opprettet i 2017. Alle er velkomne til å bli med der. Søk opp siden og meld dere inn via Facebook.

Hagegruppa ligger også inne på Vibbo under Grupper og ønsker velkommen til alle som ønsker å engasjere seg og bidra til vedlikehold, stell og bruk av hagene til å melde seg inn her.

Fremleie/bruksoverlating
Per mars 2024 var 4 leiligheter fremleid med tillatelse.

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

For borettslag er adgangen til korttidsoverlating (for eksempel via AirBNB) av hele boligen fastsatt til 30 døgn pr. år (brl. § 5-4). Andelseier vil ha rett til å leie ut i inntil 30 dager i året uten at dette behøver godkjennes av borettslaget. Vi er strenge på at formålet med borettslaget er å tilby bolig, og at fremleie bare tillates der loven sier at den som søker har rett til å få leie ut for en periode.

Dugnader og sosiale tiltak
Dugnadene vår og høst ble gjennomført på vanlig måte og det ble servert pizza og forfriskninger etter avsluttet arbeid. Containerne ble fylt opp og vi fikk ryddet bra i hagene og tømt fellesarealer for rot, båret inn hagemøbler og diverse annet vedlikehold.

Julegrantenningen ble arrangert på tradisjonell måte i desember 2023. Det var godt oppmøte, hovedsakelig av barnefamilier. Det ble servert gløgg og pepperkaker og delt ut godteposer til barna, granen ble tent og det ble sunget julesanger. Det ble også hengt opp julekranser på alle inngangsdørene som det kom mange positive tilbakemeldinger på.

Dyrehold
Styret har siden forrige årsmøte mottatt to søknader om godkjenning av dyrehold. Begge søknadene er godkjent.

TV & internett
Med utgangspunkt i at gjeldende avtale med Nextgentel utløper til høsten og for å sikre at beboerne i borettslaget har et godt internettilbud i årene fremover ble det i fjor igangsatt et arbeid med å innhente tilbud fra ulike nettleverandører. Fra høsten av vil GlobalConnect levere fibernett til borettslaget. Den nye avtalen er bedre tilpasset dagens behov for hastighet på internett og innebærer en betydelig oppgradering av tilbudt hastighet. Det vil komme mer informasjon rundt avtalen utover våren.

NextGentel vil fortsatt være leverandør frem til og med 31.oktober 2024 og dersom du opplever tekniske problemer med internett må du fortsatt ta kontakt med NextGentels kundeservice frem til og med denne datoen.

Det er valgfritt med TV i leiligheten og alle som velger TV får egen faktura direkte fra RiksTV.

Solgte leiligheter
Det ble solgt 11 leiligheter i 2023.

2 i oppg. 51

4 i oppg. 45

2 i oppg. 41a

2 i oppg. 35 og

1 i oppg. 33a

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Det er mange ulike temasider som gir deg informasjon om det meste i borettslaget. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72249089. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
Styret har montert slukkeapparater i alle oppganger samt kjeller og loft. Dette er ikke tillatt å fjerne fra tildelt sted med mindre det oppstår brann.
Hver enkelt enhet er selv ansvarlig for å ha tilstrekkelig med slukkeutstyr og brannvarsling inne i leilighetene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vaktmesteravtalen med Vaktmester Andersen inkluderer om at de følger opp og kontrollerer HMS i vår gård.

Vaskekjelleren
Borettslaget har en felles vaskekjeller som kan brukes av alle beboere hvor man betaler med bank- eller kredittkort. Der er det to vaskemaskiner og en tørketrommel.
Styret har besluttet å oppgradere kjelleren noe, antakeligvis med en ny maskin samt maling. Vi kommer tilbake til hvordan og når dette vil skje. Styret vurderer også å justere prisen noe for å bruke kjelleren for å finansiere oppgraderingen, ettersom dette ikke har blitt gjort på flere år. Prisen er i dag 10,- pr vask eller tørk.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget IIa Kvartal II A er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023/2024	Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.
2022/23	Callinganlegget ble skiftet.
2022	Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
2022	Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.
2021	Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.
2021	Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot bakgård.
2021	Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.
2020	Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
2019	Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård.
2019	Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.
2018	Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.
2018	Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.
2017-2022	Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

2017	Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 4 stk.), kontroll og skifte av feieluker.
2017	Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.
2017	Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
2017	Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.
2016	Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot Ilatrappa.
2016 - 2017	Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.
2015	Nytt fiberanlegg for internett og TV.
2015	Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.
2015 - 2016	Reetablering av ventilasjon i kjellerne.
2014	Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.
2014	Oppussing av portalen, inkludert utskiftning av ødelagte vinduer.
2014 - 2015	Utskifting av kjeller- og loftsdører.
2013	Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein, skadeforebygging m.m., mangler følges opp.
2013	Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.
2012	Maling av vinduer på gatesiden.
2012	Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).
2011	Utebelysning mot gaten ved nr. 43–51.
2011	Skiftet/forsterket portene til hagene.
2011	Reparasjon av gesims ved portal (mot Ilatrappen).
2008	Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.
2008	Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.
2007	Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre oppganger pr. år blir pusset opp.
2006 - 2007	Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.
2006	Utskifting av inngangsdører mot gaten.
2006	Ny sykkelparkering i nedre gård.
2006	Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.
2005	Opprustning av nedre bakgård
2005	Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av loftsareal.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdrag tatt i betraktning er årets resultat 661 742.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 010 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Ila Kv II A.

Lån
Borettslaget Ila Kv II A har tre lån i OBOS banken.
Alle lån har flytende rente på 6,14%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KV II A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KV II A.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 6B3KA-1SSWI-MPY0C-JXPJQ-0FZES-8OIK1

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6B3KA-1SSXI-MPY0C-JXPJQ-0FZES-8OIK1

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

PENNEO

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."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-29 16:02:58 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6B3KA-1SSXI-MPY0C-JXPJQ-0FZES-8OIK1

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

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

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

BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**852 222**	**1 249 516**	**852 222**	**1 513 964**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 838 252	769 902	798 943	1 171 550
Tilbakeføring av avskrivning	14	9 293	9 293	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 185 803	-1 176 489	-1 194 000	-1 232 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**661 742**	**-397 294**	**-395 057**	**-60 450**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 513 964**	**852 222**	**457 165**	**1 453 514**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 101 222	1 171 665
Kortsiktig gjeld	-587 258	-319 443
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 513 964**	**852 222**

BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 074 297	5 963 448	5 800 000	6 128 000
Andre inntekter	3	719 312	17 779	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 793 609**	**5 981 227**	**5 815 000**	**6 143 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 036	-31 783	-31 020	-33 000
Styrehonorar	5	-234 300	-220 000	-220 000	-234 000
Avskrivninger	14	-9 293	-9 293	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 519	-17 921	-13 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-198 750	-191 078	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-12 275	-985	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 141 893	-1 703 680	-1 345 000	-1 010 000
Forsikringer		-430 295	-381 002	-419 000	-473 000
Festeavgift		-141 100	-141 100	-141 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 794 726	-1 436 233	-1 616 037	-2 042 450
Energi/fyring		-87 123	-103 279	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 621	-163 876	-169 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-586 512	-702 143	-657 000	-397 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 830 444**	**-5 102 373**	**-4 901 057**	**-4 828 450**
DRIFTSRESULTAT		**1 963 165**	**878 854**	**913 943**	**1 314 550**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 673	46 569	35 000	0
Finanskostnader	12	-187 586	-155 521	-150 000	-143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-124 913**	**-108 952**	**-115 000**	**-143 000**
ÅRSRESULTAT		**1 838 252**	**769 902**	**798 943**	**1 171 550**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 536 116	0		
Reduksjon udekket tap		302 136	769 902		

BORETTSLAGET ILA KV II A
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 965 764	2 965 764
Andre varige driftsmidler	14	17 735	27 028
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 983 499**	**2 992 792**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		22 950	8 966
Forskuddsbetalte kostnader		14 462	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 500
Driftskonto OBOS-banken		1 516 832	496 905
Driftskonto OBOS-banken II		30 000	30 000
Sparekonto OBOS-banken		516 978	632 293
SUM OMLØPSMIDLER		**2 101 222**	**1 171 665**
SUM EIENDELER		**5 084 721**	**4 164 457**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 448 * 100		44 800	44 800
Opptjent egenkapital		1 536 116	0
Udekket tap		0	-302 136
SUM EGENKAPITAL		**1 580 916**	**-257 336**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 916 547	4 102 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 916 547**	**4 102 350**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 789	29 963
Leverandørgjeld		414 457	288 561
Påløpte renter		15 810	989
Påløpte avdrag		100 202	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**587 258**	**319 443**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 084 721**	**4 164 457**

Pantstillelse	14 600 000	15 600 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Borettslaget Ila Kv II A

Alexander Tufta Gaugstad Gisle Halvorsen Øystein M Amundsen

Nora Furuholmen Monika Maslanka Kozikiwska

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 507 136
Leietillegg for påbygg	281 493
Eiendomsskatt	271 268
Kjellerlokale	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 074 297**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bot, iSekk	4 000
Regnskapskorrigeringer	36
Salg av loftsareal	696 000
Vaskeri	19 276
SUM ANDRE INNTEKTER	**719 312**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 036
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 036**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 234 300.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 550, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 519.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 275
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 275**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-385 675
Drift/vedlikehold VVS	-495 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 267
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 537
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-10 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 141 893**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-281 450
Vann- og avløpsavgift	-975 267
Feieavgift	-13 515
Renovasjonsavgift	-524 494
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 794 726**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 454
Verktøy og redskaper	-5 003
Driftsmateriell	-2 985
Lyspærer og sikringer	-5 829
Vaktmestertjenester	-458 033
Vakthold	-31 936
Renhold ved firmaer	-13 917
Snørydding	-12 600
Andre fremmede tjenester	-4 855
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 550
Andre kontorkostnader	-3 362
Bank- og kortgebyr	-5 489
Velferdskostnader	-10 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-586 512**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 220
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 471
SUM FINANSINNTEKTER	**62 673**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-42 158
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-72 867
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 172
Renter på leverandørgjeld	-83
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 306
SUM FINANSKOSTNADER	**-187 586**

NOTE: 13
BYGNINGER

Saldo 1.1	2 965 764
SUM BYGNINGER	**2 965 764**

Gnr.219/bnr.62 M. flere
Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 31.12.1953.
Bokført tomteverdi i 2016 er tilbakeført til bygninger i 2019 da tomten er festet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kompostkvern		
Tilgang 2021	23 390	
Avskrevet tidligere	-5 290	
Avskrevet i år	-3 341	
		14 759
Vaskemaskin		
Kostpris	41 664	
Avskrevet tidligere	-32 736	
Avskrevet i år	-5 952	
		2 976
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 735**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-9 293**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 613 747	
Nedbetalt i år	179 617	
		-706 636
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2011	-8 602 887	
Nedbetalt tidligere	6 845 090	
Nedbetalt i år	756 178	
		-1 001 619
OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 041 700	
Nedbetalt i år	250 008	
		-1 208 292
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 916 547**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24
Selskapsnummer: 5466 **Selskapsnavn:** Borettslaget Ila Kv II A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Ila Kv II A

Organisasjonsnummer: 951516503
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Ila skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges i møte.

✓ **Vedtatt. Magnus Arneberg-Bauer ble valgt som protokollfører. Kathrine Stangeland ble valgt som protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Loftsutbygging

Fremmet av: Lene Lykke Erichsen og Alexander Gaugstad

Vi ønske å fremme en sak til årsmøtet hvor vi ber om generalforsamlingens tillatelse til å bygge ut loftet over vår leilighet i Fougstads gate 43 (H0401). En slik utbygging vil skje i tråd med reglementet for loftsutbygging i borettslaget og innenfor den eksisterende leilighetsgrensen. Dersom generalforsamlingen støtter forslaget vil vi sende søknad til styret med det underlaget som kreves for å gi nødvendig videre tillatelse.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forespørsler om å bygge ut loft innenfor gjeldende regelverk bør godkjennes.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir Lene Lykke Erichsen og Alexander Gaugstad, eiere av andelsnr. 80 i Fougstads gate 43, fullmakt til å søke styret om utbygging av loft over sin leilighet. Denne fullmakten vil gjelde frem til neste årsmøte. Dersom søknad ikke er sendt styret eller godkjent innen denne tidsfristen må generalforsamlingen gi ny fullmakt, og det vil da være åpent for andre beboere å søke om tilsvarende fullmakt.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 300.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 234 300

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Gaugstad

Følgende stilte til valg:
Alexander Gaugstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Øystein Amundsen

Følgende stilte til valg:
Øystein Amundsen

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Pål Lorentzen
Kathrine Stangeland

Følgende stilte til valg:
Pål Lorentzen
Kathrine Stangeland

Valgkomite (1 år)
Ingen ble valgt

Styret har fått fullmakt av forsamlingen til å utpeke en valgkomite på et senere tidspunkt da ingen meldte seg i møte.

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Vedtekter
for
Borettslaget Ila Kvartal II A, Org. nr. 951516503

Vedtatt på ordinær generalforsamling 1. juni 2006
Endret 29. mai 2013
Endret 11. mai 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Ila Kvartal II A er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr. rom leiligheten består av.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk (framleie)

4-1 Boretten

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

(2) 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

5. Bygningsmessige endringer og vedlikehold

5-1 Bygningsmessige arbeider

(1) Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Dette gjelder blant annet:
- hulltaking i forbindelse med kjøkkenvifte
- endring v vinduer eller balkongdører
- oppsetting av private radio- og TV- antenner
- oppsetting av markiser mv.

(2) Endringer av vegger (rive, flytte, sette opp ny) i leilighet skal ha styrets samtykke på forhånd.

(3) All rehabilitering eller endring av våtrom (blant annet etablere/flytte sluk eller vann- og avløpsrør) skal meldes til styret, slik at borettslaget, på egen regning, har anledning til å skifte vertikale rør under arbeidets gang. Alle tiltak som berører eller har innvirkning på felles røropplegg skal meldes styret. Andelshaver skal bruke godkjente fagmenn/håndverkere, og dokumentasjon etter utført arbeid skal sendes styret eller legges inn på boligmappa.no.

(4) Ved endringer i bærende vegg, etablering eller flytting av sluk og andre endringer som krever søknad og/ eller melding til bygningsmyndighetene, er det andelseierens ansvar å ivareta pliktene i forhold til myndighetene.

(5) 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.

(6) Det er ikke alle skorsteiner i borettslaget som er i bruk. Dersom nytt ildsted skal monteres, skal styret kontaktes på forhånd, for å fastslå hvorvidt aktuell skorstein er i bruk eller ikke. Videre kreves det at ildsted skal monteres av godkjent fagmann.

(7) Ved all form for bygningsmessige endringer skal det, i henhold til lovverket, benyttes autoriserte håndverkere, eksempelvis godkjent elektriker, rørlegger, tømrer el.l.

5-2 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør til leilighet (styret skal godkjenne type før beboer kjøper ny dør) og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(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 melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Andelseier som for egen regning ønsker å skifte vindu eller balkongdør eller annet som hører til borettslagets vedlikeholdsplikt, skal ha styrets godkjennelse på forhånd.

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

(9) Andelseieren skal holde brannsikringsutstyret i orden og vedlikeholde det slik som styret gir informasjon om.

(10) Andelseieren skal bruke og vedlikeholde ildstedet slik offentlig regelverk krever, og bidra til at offentlig feiing og inspeksjon kan finne sted. Andelseier har ansvar for offentlig godkjenning av nytt ildsted.

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

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget skal sørge for at alle leiligheter har tilstrekkelig brannvernutstyr, stå for utskifting og reparasjon av dette, og gi informasjon til andelseierne om deres oppgaver for å forebygge brann.

(5) 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.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og varamedlemmene er ett år. Funksjonstiden for styremedlemmene er som hovedregel to år, men ett år hvis generalforsamlingen bestemmer det. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig 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 forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler
for
Borettslaget Ila kvartal IIA

Vedtatt på generalforsamling 1. juni 2006, endret på generalforsamling 1. juni 2010 og 3. mai 2018.

Disse ordensreglene bør leses sammen med vedtektene og beboerhåndboken for borettslaget.

Gjensidig hensynsfullhet og romslighet

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet overfor naboer. Den enkelte skal vise romslighet i forhold til at naboer er annerledes enn en selv.

Lyd fra leilighetene

2. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig høy lyd. Vis spesielt hensyn etter kl. 22.00.

3. Det er god skikk å varsle naboer før man har selskap med mye lyd, og før man pusser opp med mye boring og annen lyd som går gjennom bygningen.

4. Det er ikke tillatt å gi musikk- og sangundervisning som næring uten tillatelse fra styret.

Oppgangene og utgangsdørene

5. Sykler, kjelker, barnevogner og liknende må ikke settes i oppgangene slik at de er til sjenanse eller blokkerer rømningsvei.

6. Beboerne bør så langt praktisk mulig ta vekk barnevogner og lignende de dagene oppgangen vaskes.

7. Avfall må ikke settes i oppgangen, heller ikke kort tid på vent for å bli båret til søppelkasse eller kjeller.

8. Utgangsdørene mot gaten og hagen skal alltid være låst. Unntak gjelder bare når beboer er til stede og ser hvem som går inn.

Kjeller og loft

9. Det er ikke lov å ha lett brennbare materialer (papir, papp, brennbare væsker) stående i fellesarealene.

10. I alle oppganger kan felles rom i kjeller, men ikke korridor, brukes til midlertidig oppbevaring av private ting i rimelig utstrekning og uten å være til hinder for naboenes bruk av kjelleren. I oppganger der det ikke er bygget ut leilighetsareal på loftet kan fellesloftet også brukes slik. I oppganger med utbygging er det ikke anledning til å ha noen private ting stående i fellesloftet (klesvask til tørk ikke medregnet). Beboerne i hver oppgang oppfordres til å avtale bruk av fellesarealene i kjeller og – i oppganger uten utbygging – på loftet.

11. Den enkelte beboer kan ikke fylle en stor del av fellesarealer, se pkt. 10, med sine ting over lengre tid. Det skal være enkelt å bevege seg og bære store ting i fellesarealene og tørke tøy på loftene.

12. Beboernes boder skal være låst, selv om de er tomme.

13. Alt som står i fellesrom i kjeller og loft, se pkt. 10, skal være merket med navn.

14. På dugnader og ellers ved behov kan styret fjerne gjenstander som ikke er merket eller pålegge den som eier gjenstanden å fjerne den.

15. Det er strengt forbudt å ta inn i kjeller ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyrbefengt eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

16. Dørene mellom oppgangen og kjeller og loft skal alltid være låst når ikke beboer er der og ser hvem som går inn og ut.

Hagene

17. Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager eller 1. og 17. mai.

18. Noen av møblene i hagene er borettslagets. Det er anledning til å sette ut egne hagemøbler i tillegg til borettslagets, men alle skal kunne bruke alle møbler, uansett om beboere har betalt dem og satt dem ut selv. Før noen setter ut egne møbler skal valg av møbler og plassering diskuteres med naboene i oppgangen. Styret oppfordrer til felles kjøp av møbler.

19. Portene til hagen skal være låst.

20. Bare styret kan tillate beskjæring av busker og trær.

21. På grunn av rotteplager må det ikke kastes ut mat til fuglene.

22. Det er ikke tillatt å la hunder og katter gjøre fra seg i hagene.

23. Beboere skal ikke kaste sneiper eller annet småsøppel i hagene, særlig av hensyn til små barn som leker der.

Vinduer og balkonger

24. Skillevegger på balkongene skal kunne flyttes for brannrømming av enhver meget raskt. Det må derfor ikke settes tunge ting inntil eller lages fester som hindrer dette.

25. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett (da fuglemat som faller ned tiltrekker seg rotter og andre skadedyr). Blomsterkasser eller liknende tillates ikke oppsatt utenfor vinduene.

26. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy og lignende på balkonger eller vinduer.

Biler og motorsykler

27. Det er ikke adgang til å parkere biler eller motorsykler innen borettslagets område uten særskilt tillatelse. Det er heller ikke tillatt å starte eller kjøre motorsykler innen området.

Husdyr

28. Det er ikke tillatt å holde husdyr i leiligheten eller å medbringe husdyr ved innflytting i leiligheter uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Unntatt fra denne bestemmelse er adgang til å ha førerhund for blind eller svaksynt.

Avfall

29. Avfall må pakkes inn og legges i søppelkassene, ikke ved siden av disse.

30. Beboerne skal sette seg inn i reglene for kildesortering og følge disse.

31. Det er forbudt å kaste avfall i klosettskålen.

Røyking

32. Røyking er ikke tillatt i oppganger, loft, kjellere, eller andre rom som er til felles bruk for beboerne. Det henstilles også til beboerne om å ikke røyke rett utenfor hovedinngangene, av hensyn til naboer i oppgangene.

rtverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/310244/105
Uthentet 2024-05-07 10:08

Dgb. nr. 10244 1953
3. des.
Stempelmerke kr. 465.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 3/12 1953
av Pepita Bø

Fougstad gt 27.

Gnr. 219 Bnr. 62

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget Ila kv. IIa.....

en del av eiendommen .....

Denne har fått Fougstadgt. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51.....

og er ..5891,8.. m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ...1767,-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. ...10,-..... pr. m² ~~tillagt utgiften etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten~~.

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

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

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

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

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

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/310244/105
Uthentet 2024-05-07 10:08

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

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

§ 4.
Skatter m. v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.
Hagen.

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.
Forsikring.

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

.rtverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/310244/105
Uthentet 2024-05-07 10:08

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/310244/105
Uthentet 2024-05-07 10:08

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 23. desember 1953

Som fester:
Boliglaget Ila kv. II A

Hans Pedersen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

,rtverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/310244/105
Uthentet 2024-05-07 10:08

Tillegg til § 7.

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.458.800,- og kr. 1.098.300,- til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. II A

Hans Pedersen

Bel.: 11 A/1027/3.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.05.2024
5-0170/24	24/13397 - 2	Anita Bliksvær	

Fougstads gate 45 - gnr./bnr./andel nr. 219/76/89 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Ila Kvartal 2 A og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 6. mai 2024 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 89 i Fougstads gate 45.

Festeavgiften
Borettslaget Ila Kvartal 2 A betaler en årlig festeavgift på kr 141 100. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

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

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

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

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

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leilighetens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Ila Kvartal 2 A, S5466 v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St Olavs Plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

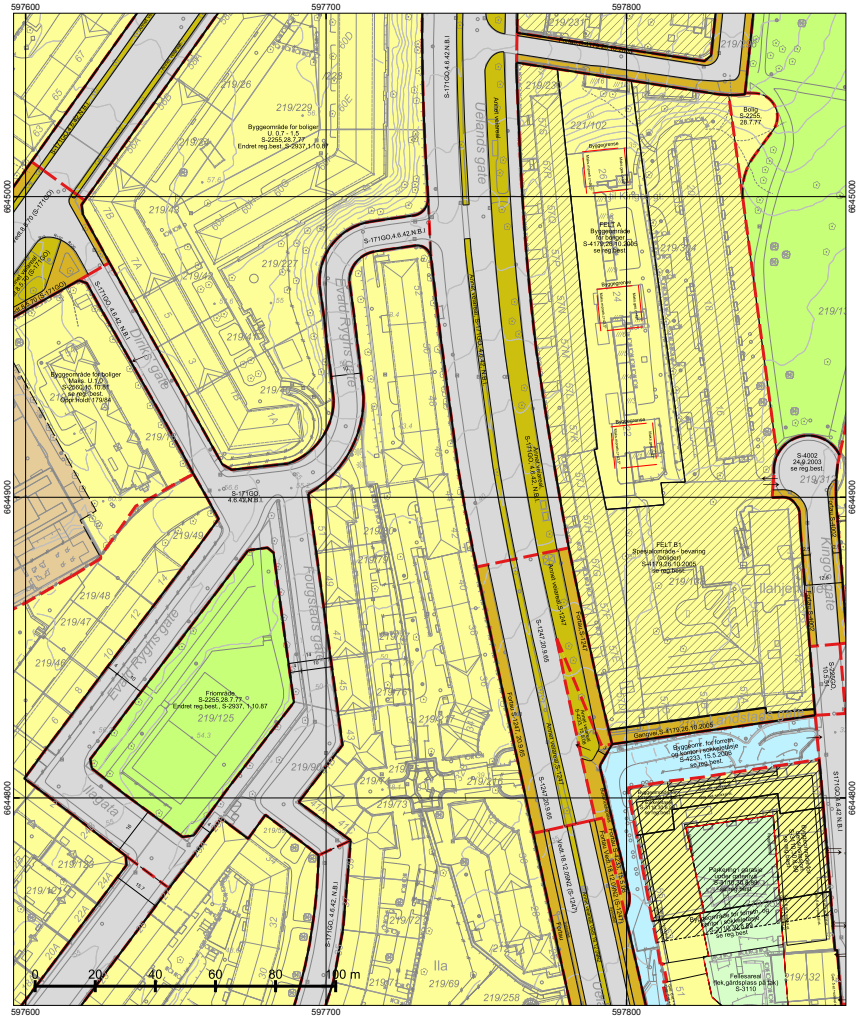
Atle Røiom	Anita Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

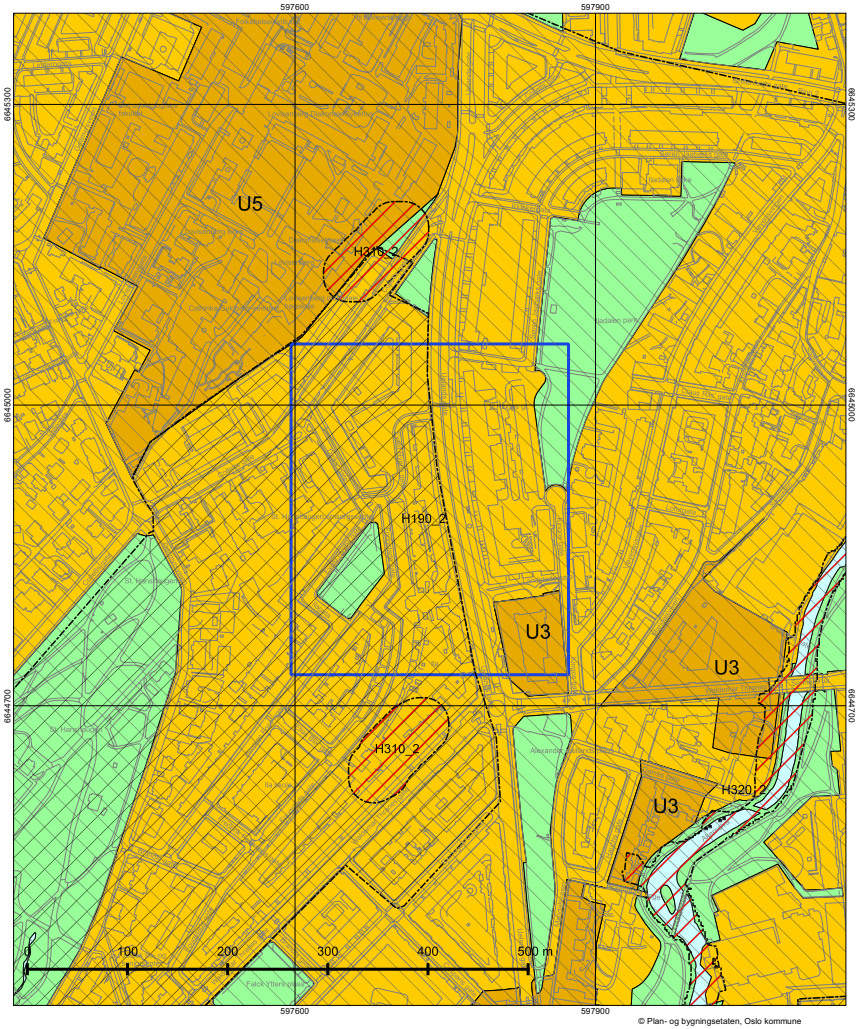
PlottID/Best.nr: 320424/ 86489243
Deres ref.: 42404/ TS@MSNOP
Adresse: UELANDS GATE 46
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/217

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 170 - Privat institusjon
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- 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: 19.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 320424/86489243
Deres ref.: 42404/ TS@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

Fougstads gate 45

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 272 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	14 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	535 elever, 23 klasser	15 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	20 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	21 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 0.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km

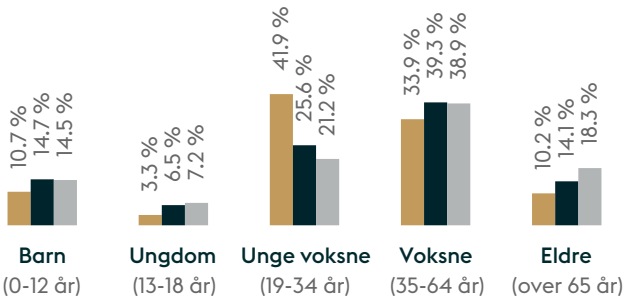
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	13 min 0.9 km
Carl Berners plass	Linje 5	28 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.5 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (0-5 år)	51 barn	8 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (0-5 år)	27 barn	8 min 0.6 km
Lovisenberg Diakonale barnehag...	66 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	1 min
Ila skole	4 min
SATS Ila	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

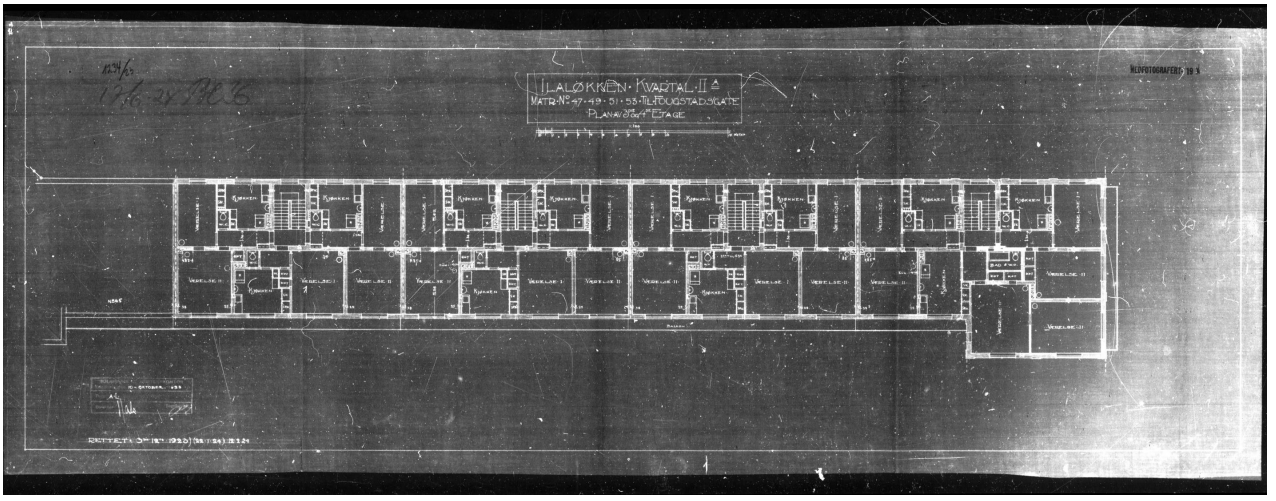
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


LALØKKEN · KVARTAL · II A
MATR. Nr. 47 · 49 · 51 · 53 · TILFOUGSTADGATE
PLAN AV 2DEN ETAGE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ByggConsult
Postboks 75, Lambertseter
1101 OSLO

Dato: 08.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201113684-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammud Hussein Aden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 45	Eiendom:	219/76/0/0
Tiltakshaver:	Sigrid Hafslund og Steinar Semmingsen	Adresse:	Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Søker:	ByggConsult	Adresse:	Postboks 75, Lambertseter, 1101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FOUGSTADS GATE 45

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.03.2012 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Mirjana Rakic - 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Sigrid Hafslund og Steinar Semmingsen, Fougstads gate 45, 0173 OSLO, steinar.semmingsen@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

A2 Rør AS
P.b. 1314
3105 TØNSBERG
tommy@a2roer.no

Dato: 21 MAI 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200710088-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 45	Eiendom:	219/76
Tiltakshaver:	Borettslaget ILA Kvartalet 2 A v/ Roger Jensen	Adresse:	Fougstads gate 35, 0173 OSLO
Søker:	A2 Rør AS	Adresse:	P.b. 1314, 3105 TØNSBERG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FOUGSTADS GATE 45

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

for Pål Granberg
fungerende enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Borettslaget ILA Kvartalet 2 A v/ Roger Jensen, Fougstads gate 35, 0173 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAUSGEZEICHNET JENS ROBERT KALLEKLEIV
Fougstads gate 45
0173 OSLO

Dato: 03.10.2018

Deres ref.: JENS ROBERT KALLEKLEIV | Vår ref.: 201609103-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hildegunn Ohren | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 45	Eiendom:	219/76/0/0
Tiltakshaver:	Jens Robert Kallekleiv	Adresse:	Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Søker:	HAUSGEZEICHNET JENS ROBERT KALLEKLEIV	Adresse:	Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest – Fougstads gate 45

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging med tilhørende fasadeendringer, mottatt 24.09.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609103			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		21.04.2016	4/2
Plan	A-2001	15.09.2016	4/3
Plan loft	A20-04	15.09.2016	4/4
Snitt	A40-01	15.09.2016	4/5
Fasade øst og vest	A45-02	15.09.2016	4/6
Snittstudie	A-5050	15.09.2016	5/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.10.2018 av:

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Jens Robert Kallekleiv, Fougstads gate 45, 0173 OSLO, j@hgz.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MURMESTER NILS BERG AS
Smalvollveien 26-28
0667 OSLO

Dato: 02.01.2018

Deres ref.: Rune Eismark Vår ref.: 201713076-6 Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 27 - 51	Eiendom:	219/62/0/0
Tiltakshaver:	ILA KV 2 A BORETTSLAGET	Adresse:	v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	MURMESTER NILS BERG AS	Adresse:	Smalvollveien 26-28, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fougstads gate 27 - 51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 21.12.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201713076			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	E1		1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ILA KV 2 A BORETTSLAGET, v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, hans@kvisle.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
Andreas Harvik, Fougstads gate 45, 0173 OSLO

Rørverket AS
Konowsgt 81
0196 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202115889 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 17.12.2021

Adresse: FOUGSTADS GATE 45
Tiltakshaver: Andreas Harvik
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 219/76
Søker: Rørverket AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fougstads gate 45 - H0101

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring membran arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad og vaskerom, mottatt 16.12.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.05.2024
5-0170/24	24/13397 - 2	Anita Bliksvær	

Fougstads gate 45 - gnr./bnr./andel nr. 219/76/89 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Ila Kvartal 2 A og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 6. mai 2024 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 89 i Fougstads gate 45.

Festeavgiften
Borettslaget Ila Kvartal 2 A betaler en årlig festeavgift på kr 141 100. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

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

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

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

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

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leilighetens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Ila Kvartal 2 A, S5466 v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St Olavs Plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom	Anita Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0170/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fougstads gate 45 0173 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 76 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