

Uelands gate 57L



Velkommen til

Uelands gate 57L



Salgsoppgaven produsert 20. september 2025

Kiellands plass v. Iladalen

Lys, pen og gjennomgående 3-roms m/ solrik balkong| Fyring, v.vann og internett ink| Vinduer og fasade 2024| IN-ordning

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	596 615,-
Omkostninger	1 090,-
Totalpris	5 787 705,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 073,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no

Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nikolai Strickland har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Uelands gate 57L. En stor 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning og solrik balkong. Her kan man flytte rett inn i et moderne hjem med god standard. Boligen har god intern beliggenhet i byggets 4. etasje, og nyter godt av lite innsyn, mye utsyn og gode lysforhold.

- Høydepunkter:
- Moderne Epoq-kjøkken fra 2018
- Gjennomgående
- Hyggelig balkong
- Fyring, v.vann og fibernett inkludert felleskost
- Appstyrte lys i store deler av leiligheten(Plejd)
- Nye vinduer og fasade 2024
- Kvalitetshvitevarer fra bosch og Siemens
- Oppusset i 2018
- Lyst baderom fra 06/07 i regi av brl
- IN-ordning: Ved full innfrielse av andel fellesgjeld (359.000,-) vil f.kost reduseres til kr 5180,-/mnd
- To store boder

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	1 kvm

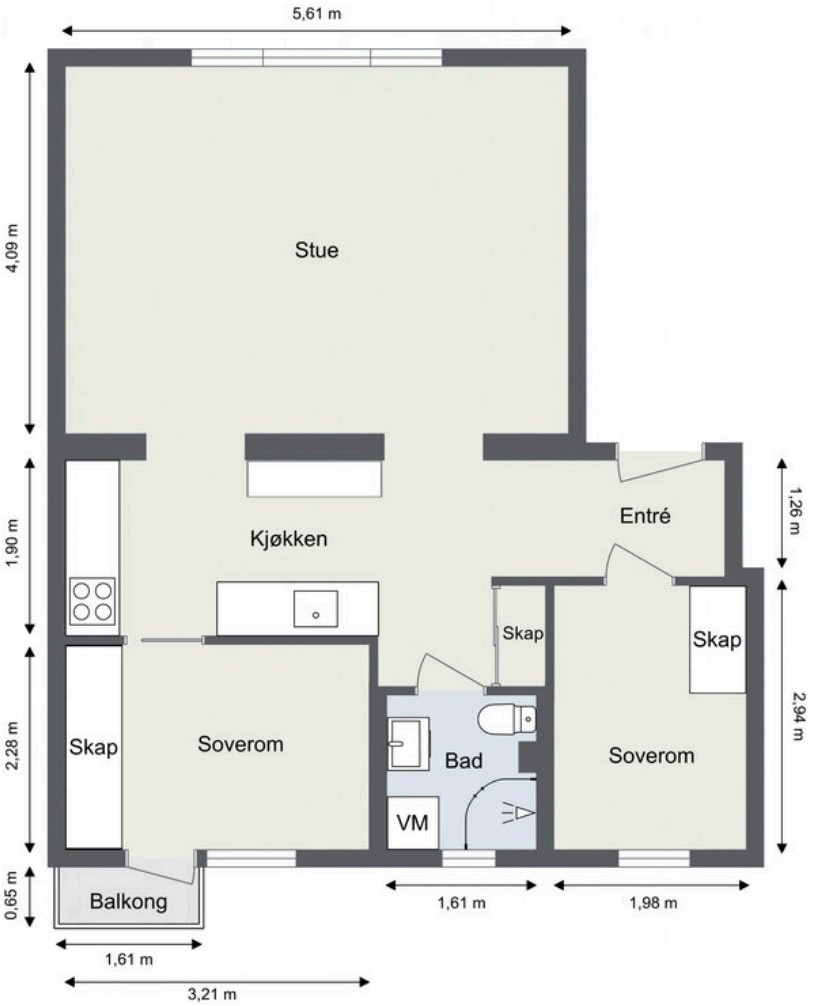
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

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

Tyder



Forklaring av bilde/rommet
























Atomic Habits











Informasjon

Uelands gate 57L

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0193/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 57L, 0456 OSLO
Gnr 219, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1142 i Borettslaget Ilabekken, org.nr. 982842166

Selgere
Silje Kristin Berg Stamnes
Martin Fremo Lefdal

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
596 615,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 786 615,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 787 705,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 797 005,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og balkong. Leiligheten disponerer to boder på totalt ca. 10 m^2.

Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til både skoskap og knaggrekke - en praktisk og oversiktlig inngang til leiligheten

Stue:
Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et lyst og fint rom av god størrelse. God og moderne standard fra 2018 med lys enstavs parkett på gulv og glatte overflater. Den store vindusflaten slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er minimalt med innsyn. I stuen har du god plass til en stor sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et stort spisebord. Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiatorer. Både fyring, varmtvann og fibernett er inkludert i felleskostnadene.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt. Moderne og tidløst Epoq-kjøkken som var nytt i 2018. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Alle hvitevarene er integrerte og medfølger i handelen.

Bad:
Leiligheten har et lyst og moderne baderom som ble pusset opp i regi av brl. i 2006/07. Baderommet har mørke fliser på gulv med gulvvarme og hvite fliser på veggene. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, speil med belysning over, vegghengt skap, dusjhjørne med innfellbare glassdører og gulvmontert toalett. Plass og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, stor garderobeløsning og øvrig møblement.

Soverom II:
Boligens andre soverom er noe mindre og egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.

Balkong:
Solrik balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 1 m².

Overflater:
Himlingshøyde i stue målt til 2,52 meter i stue. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Pusset og malte overflater.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024 i to soverom.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 i stue.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

EL:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 26.05-2025.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i badet.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad Kullfilterventilator i kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 7 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 15 stykk.
TG0 - (Ingen avvik) - 2 stykk.
TG IU- (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 2 stykk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
TG2 - Etasjeskiller - Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i stue
og 13 mm i kjøkken. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.
TG2 - Rekkverkshøyde - Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Rekkverk i metall.
TG2 - Ventilasjon - Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og ett soveorm.
TG2 - Våtromsgulv – Bad - Fliser på betong. Sluk i metall med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert,

og vurdert tilfredsstillende. TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
TG2 - Våtromsvegger – Bad - Det er registrert mindre riss og sprekkdannelser i enkelte flisefuger, samt skade på
en flis i dusjsonen.
TG2 - Fast inventar – Bad - Speil over servant har noe fuktskader på nedre del av speilet.
TG2 - Innvendig dør – Bad - Glatt innvendig dør, innvendig dør mot badet har synlig fuktskader/svelling i bunnen av dørbladet.
Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger i borettslaget:
2018: Omlegging til fjernvarme.
2022: Lagt om til fiber internett.
2022: Byttet låsesystem i alle ytterdører, inkludert elektronisk løsning for inngangsdører.
2024: Byttet alle vinduer i leiligheter og kjellerområder, og pusset opp hele fasade.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
Svar: 31. oktober 2020.

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom ble renovert i regi av borettslaget i 2007. Tidligere eier fikk satt inn nytt
avløpsrør til nytt kjøkken i 2018, utført av Ausland AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom ble renovert i regi av borettslaget i 2007.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og vinduer ble renovert i regi av borettslaget i september 2024. Arbeid utført
av Entreprenør Thorendal og VD montasje AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg og montering av stikkontakt på kjøkken og soverom,
Juni 2021 utført av Kuel Nordic. Installering av smart-dimmere og montering av lampe over spisebord. Februar 2024, utført av
Boligelektrikeren. Ny stikk over vaskemaskin på bad, ny led down lights over vask og ny termostat. Mai 2025, utført av
Boligelektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? El-kontroll i mars 2025. Utbedret av Boligelektrikeren og godkjent i mai 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Svar: Ja.
Beskriv: Sprekk i flis, tettet av tidligere eier.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja.
Beskriv: Avdekket jordingsfeil ved elkontroll i mars 2025. Utbedret av Boligelektrikeren. Godkjent eltilsyn i mai 2025.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Liten glippe i parkett inntil veggen i stue.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Etasjeskiller i betong. Trapper i betong.
Dørcalling.

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024 i to soverom.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 i stue.
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Innbo og løsøre

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

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.

Følgende medfølger ikke:
- Vegglampe i stue over sofa
- Taklampe over spisebord
- Taklampe hovedsoverom

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming via radiatorer/fjernvarme
- Elektrisk gulvvarme på bad

Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 073,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme via sentral- varmeanlegg (oppvarming og varmtvann), renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold fellesareal, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av borettslaget.

Fordeling felleskostnader:
Felleskostnader 3 642
Avdrag felleslån 300
Renter IN-lån 277
Renter IN-lån 1 271
Avdrag IN-lån 266
Avdrag IN-lån 1 079
Renter felleslån 1 038

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 406 894,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 627 574,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett/TV er inkludert i felleskostnader.

Dekoder, modem og trådløs ruter tilhører den enkelte andel og skal følge andelene ved salg.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Vedlikeholdshistorikk:
2005: Nye inngangsdører til oppgangen.
2006: Bad oppgradering.
2006: Nye vann- og kloakkrør.
2007: Reparasjon av tak med utskifting av takstein. Nye luker på alle loft.Reparasjon av alle piper.
2008: Nye lysarmatur i alle oppganger.
2008: Branndører i alle kjellernedganger og i kjellerganger.
2010: Nytt callinganlegg.
2012: 13 nye vannrør kjeller med returanlegg.
2018: Omlegging til fjernvarme.
2022: Lagt om til fiber internett.

2022: Byttet låsesystem i alle ytterdører, inkludert elektronisk løsning for inngangsdører.
2024: Byttet alle vinduer i leiligheter og kjelleområder, og pusset opp hele fasade.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i borettslaget:

Mottatt svar fra styreleder 11.09.2025 - Ingen store prosjekter planlagt og dermed ingen økning av felleskostnader (vi justerer en gang i året ift KPI men ingen større økninger)

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 596 615,-pr. 17.09.2025

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

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2025: 5.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 17.09.2025: 29 317 608
Andel av saldo: 294 431
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12135776260, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2025: 5.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 17.09.2025: 8 134 458
Andel av saldo: 64 209
Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2039)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368334689, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 17.09.2025: 35 389 514

Fellesformue

Kr 12 362,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586867

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 874 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær og svært sentral beliggenhet i Iladalen – rett ved Alexander Kiellands plass.
Iladalen har en attraktiv plassering mellom Sagene, sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen, med gangavstand til det meste Oslo har å by på. Området er grønt

og trivelig, omkranset av flere parker som byr på gode turmuligheter rett utenfor døren. På andre siden av Akerselva finner du pulserende Grünerløkka, kjent for sitt varierte utvalg av barer, kaféer, restauranter og nisjebutikker.

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

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

Området har flere gode skoler og barnehager i gangavstand.

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument innlevert 21.06.1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kjøkken er flyttet ut i stuen og et nytt soverom er etablert.

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

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

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

Pågående plansak:

Saksnummer 201711927 - Reguleringssak: Lovisenberggata 15 med flere - Planforslag til politisk behandling - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggata 15 m.fl. fra allmennyttige formål, institusjon, sykehus m.m. til blant annet sykehus- og omsorgsformål, undervisning, boliger og bevaring av kulturmiljø. Hensikten er å sikre funksjonelle utbyggingsmuligheter for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv.
Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord, med forbindelser til tilliggende gater og strøk. Tillatt høyde på ny bebyggelse i alle felter ligger like under gesimshøyden på eksisterende sykehusbygning i felt C, med unntak av

feltbebyggelsen i felt D1, hvor det tillates en byggehøyde på 30 meter (kote 101,25). Store deler av eksisterende bebyggelse på planområdet har kulturminneverdi, og foreslått utvikling fordrer rivning av to bygninger på Byantikvarens "gule liste": Kapellet og Apotekbygningen. Totalt bruksareal (BRA) blir 194 800 m^2, hvorav 87 700 m^2 er BRA i eksisterende bebyggelse som opprettholdes. Planområdets størrelse er 92 217 m^2.
Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, da de mener at planen ikke sikrer nødvendige infrastrukturtiltak i Uelands gate. Plan- og bygningsetaten fremmer et alternativ 2, med endret rekkefølgebestemmelse.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:28
Gjelder del av takterasse som rømningsvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

Bevaringsområde: ILADALEN - Åpen blokkbebyggelse i 3-6 etg, Uelands gate 57a-d.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum estimert til kr. 57 866,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/Overtagelseshonorar per.stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto kr. 3 600,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 914,-
Tilstandsrapport kr. 10 000,-

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 20. september 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Ansvarlig megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Uelands gate 57L

Uelands gate 57L

Nabolaget Iladalen - vurdert av 422 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km

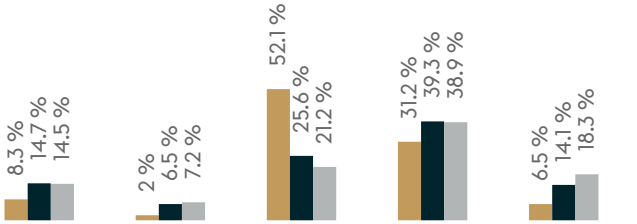
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	1 min 0.1 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Carl Berners plass	Linje 5	25 min 2 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
Evald Ryghs plass	5 min
SATS IIa	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

UELANDS GATE 57 L, 0457 OSLO

Gnr: 219 Bnr: 230 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	17/09/2025
Utskriftsdato:	18/09/2025
Oppdragsnummer:	98259
Referansenr:	11697

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021: Installasjon av fire stikkontakter – 2 stk på soverom og 2 stk på kjøkken, byttet innmat i sikringsskap.

Oppgraderinger i borettslaget
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:
2024: Bytte av vinduer og balkongdør. Oppussing av fasade.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar (Bad / 4. etasje)
- Innvendig dør (Bad / 4. etasje)
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Martin Fremo Lefdal
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Martin Fremo Lefdal & Silje Kristin Berg Stamnes, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 219 Bnr: 230
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4873.9 m²
Hjemmelshaver:	Borettslaget Ilabekken
Adresse:	Uelands gate 57 L, 0457 Oslo

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Ilabekken
Organisasjonsnr:	982842166
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Martin Fremo Lefdal & Silje Kristin Berg Stamnes
Andelsnummer:	1142

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/09/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	16/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1936

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	55	55	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	55	55	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
4. etasje	55	0	0	1
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	55	10	0	1
Sum BRA:	65			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Leiligheten disponerer to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller på ca. 3 m² & ca. 7 m².

Deler av loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Lovlighet

Beskrivelse:

Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfelle er rommets dagslysflate < 10%. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Samsvarserklæring signert og datert 30.06-2021 er fremvist for følgende arbeider:
Installasjon av fire stikkontakter - 2 stk på soverom og 2 stk på kjøkken, byttet innmat i sikringsskap. (Kuel Nordic)

Dokumentasjon på arbeid i regi av borrettslaget foreligger hos borettslaget.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024 i to soverom.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024 i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør. Glatt hvit skyvedør.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i stue og 13 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 1 m². Epoxy på dekke.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til TG 2. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i luke i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i luke i bad.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og ett soveorm.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon.
Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 26.05-2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Enkelte nye stikkontakter på soverom og kjøkken, samt oppgraderte sikringer i 2021. Bad i 2006/2007. Øvrig anlegg av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 30.06-2021 er fremvist for følgende arbeider:
Installasjon av fire stikkontakter - 2 stk på soverom og 2 stk på kjøkken, byttet innmat i sikringsskap. (Kuel Nordic)

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Epoq kjøkkeninnredning fra 2018.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Induksjonstopp har noe slitasje på overflaten. Front til kjøl har noe mindre avflassing. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i to soverom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter utenfor bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2006/2007 i regi av borettslaget.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre riss og sprekkdannelser i enkelte flisefuger, samt skade på en flis i dusjsonen. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Speil over servant.

Tilstandsvurdering: Speil over servant har noe fuktskader på nedre del av speilet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Fast inventar – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Innvendig dør – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Innvendig dør mot badet har synlig fuktskader/svelling i bunnen av dørbladet. TG: 2

Vindu – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2024.
Tilstandsvurdering:	Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Ingen tegn til fukt ble observert i karmene under befaring. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdeing. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lefdal, Martin Fremo	9578-5999-4-2711518	2025-09-17 20:48:53
Stamnes, Silje Kristin Berg	9578-5999-4-2890851	2025-09-17 20:44:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. sep. 2025

Oppdragsnummer
34-0193/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 57L, 0456 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Silje Kristin Berg Stamnes, Martin Fremo Lefdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom ble renovert i regi av borettslaget i 2007. Tidligere eier fikk satt inn nytt avløpsrør til nytt kjøkken i 2018, utført av Ausland AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom ble renovert i regi av borettslaget i 2007.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade og vinduer ble renovert i regi av borettslaget i september 2024. Arbeid utført av Entreprenør Thorendal og VD montasje AS.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg og montering av stikkontakt på kjøkken og soverom, Juni 2021 utført av Kuel Nordic. Installering av smart-dimmere og montering av lampe over spisebord. Februar 2024, utført av Boligelektrikeren. Ny stikk over vaskemaskin på bad, ny led down lights over vask og ny termostat. Mai 2025, utført av Boligelektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll i mars 2025. Utbedret av Boligelektrikeren og godkjent i mai 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i flis, tettet av tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Avdekket jordingsfeil ved elkontroll i mars 2025. Utbedret av Boligelektrikeren. Godkjent eltilsyn i mai 2025.

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

Ja

Beskriv: Liten glippe i parkett inntil veggen i stue.

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0193/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stamnes, Silje Kristin Berg	**2025-09-17**	**Lefdal, Martin Fremo**	**2025-09-17**

Identifikasjon

bankID Stamnes, Silje Kristin Berg

Identifikasjon

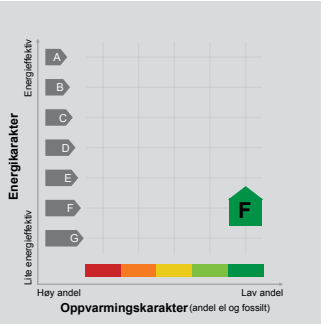
bankID Lefdal, Martin Fremo

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 57L
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541376
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-169571
Dato	17.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Borettslaget Ilabekken	**Vår ref.:**	855/1142	**Fødselsdato eier:**	15.05.1993
Uelands gate 57 L	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	06.10.1991
0457 OSLO	**Eiere:**	Silje Stamnes, Martin Fremo Lefdal		
Organisasjonsnr: 982 842 166	**Andelsnr:**	1142		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 073**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	300
	Renter IN-lån	277
	Renter IN-lån	1 271
	Avdrag IN-lån	266
	Avdrag IN-lån	1 079
	Felleskostnader	3 642
	Renter felleslån	1 038
Objekt:	RENHOLD FELLESAREALER, 855/1142 (455 - 98)	200

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	596 615	Gjeld siste årsoppg.:	605 912
Klient ajourf. lån:	88 719 624,24	Klient gj. s. årsoppg.:	75 165 296

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.09.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 17.09.2025: 29 317 608

Andel av saldo: 294 431

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12135776260, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.09.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 17.09.2025: 8 134 458

Andel av saldo: 64 209

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2039)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368334689, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.09.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 17.09.2025: 35 389 514

Boligopplysninger:

Borettslaget Ilabekken	**Vår ref.:**	855/1142	**Fødselsdato eier:**	15.05.1993
Uelands gate 57 L	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	06.10.1991
0457 OSLO	**Eiere:**	Silje Stamnes, Martin Fremo Lefdal		
Organisasjonsnr: 982 842 166				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 237 975

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karianne Fjellstad
Adresse:	Uelands gate 57 C
Postnr/-sted:	0457 OSLO
Telefon:	Mob.: 97009891
E-post:	ilabekken.borettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	605 912	Andre inntekter:	2 670
Annen formue:	12 362	Utgifter:	29 209		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	210 244
Andelsnr:	1142	Partialobligasjonsnr:	1142

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1936		
Gårds/bruksnr:	219/230		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4874

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586867

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Parkering: Gateparkering.

Dekoder, modem og trådløs ruter, samt brannslukningsapparat og brannvarslere tilhører den enkelte andel og skal følge andelene ved salg

Husleien inkluderer varmtvann og fyring fra eget sentral- varmeanlegg i borettslaget. Borettslaget tilknyttet fjernvarme.

Selskapstype: Frittstående borettslag, UTEN forkjøpsrett.

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Ilabekken	**Vår ref.:**	855/1142	**Fødselsdato eier:**	15.05.1993
Uelands gate 57 L	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	06.10.1991
0457 OSLO	**Eiere:**	Silje Stamnes, Martin Fremo Lefdal		

Organisasjonsnr: 982 842 166

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

for
Ilabekken borettslag org nr 982 842 166

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR ILABEKKEN BORETTSLAG

- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy og lignende fra balkongene, vinduer eller i trappeoppganger.

- Vis hensyn når det gjelder støy hele døgnet - Det skal være stille etter kl 22:00 ukedager og 23:00 i helgene. Søn- og helligdager skal det være ro.

- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang eller fellesrom.

- Avfall må legges direkte i søppelcontainere, ikke oppbevares i oppgang, fellesarealer eller hensettes utenfor søppelcontainer.

- Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen borettslagets uteområde. Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i oppgangene da dette er en rømningsvei og skal holdes klar, jfr Brannforskriftene. Bruk henviste plasser for dette i kjellerrom.

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

- Det er hver andelseiers plikt å påse at de ikke slipper inn uvedkommende ikke har adgang til bygget og at kjeller- og loftsdører til enhver tid er forsvarlig låst.

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



INNKALLING 2024

Borettslaget Ilabekken

Mandag 22.04.2024 kl. 18:00
Ila Skole, personalrommet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken

Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Ila Skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karianne Fjellstad (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Runar Graneng (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Andreas Nino Jæger Thunes (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Thore Langeland Thoresen (Fra 2023 - 2025)
Varamedlem, Julie Lagesen (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Trond Kristen Ask Valde Fra 2023 - 2024)

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vi har fått en kandidat til styret;

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

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vi trenger kandidater til varamedlemmer som må velges på generalforsamlingen

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 354 818**	**3 580 861**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 162 472	2 660 315
Tilbakeføring av avskrivning	48 694	50 470
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-318 428
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 664 574	-1 954 993
Endringer i andre langsiktige poster	-563 585	-663 407
B. Årets endring disponible midler	**-16 993**	**-226 043**
C. Disponible midler	**3 337 826**	**3 354 818**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 191 493	5 186 984
Kortsiktig gjeld	-853 667	-1 832 166
C. Disponible midler	**3 337 826**	**3 354 818**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 938 660	9 255 086	9 680 165	10 307 716
Leie forretningslokaler	1	138 360	134 632	127 800	134 000
Sum leieinntekt		**10 077 020**	**9 389 718**	**9 807 965**	**10 441 716**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	600	172	0	0
Sum annen inntekt		**600**	**172**	**0**	**0**
Sum inntekt		**10 077 620**	**9 389 890**	**9 807 965**	**10 441 716**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	36 096	36 096	36 096	36 096
Styrehonorar	3	256 000	256 000	256 000	256 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	48 694	50 470	21 000	21 000
Driftskostnad					
Energikostnad		2 166 571	2 324 948	1 990 000	1 950 000
Kostnad eiendom/lokale	5	595 805	553 804	550 000	602 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 174 075	987 668	1 135 000	1 305 250
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	24 041	19 400	26 000	26 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	55 176	63 226	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	416 364	199 791	140 000	140 000
Revisjonshonorar		11 878	11 111	11 500	13 000
Forretningsførerhonorar		280 821	272 906	283 000	299 000
Andre honorar		105 419	87 361	76 000	77 000
Kontorkostnad		2 235	2 235	3 000	2 100
TV/bredbånd		342 184	520 546	400 000	350 000
Forsikring		1 091 470	960 136	1 088 632	1 320 000
Andre kostnader		9 264	12 227	11 000	11 000
Sum kostnad		**6 616 093**	**6 357 925**	**6 042 228**	**6 423 446**
Driftsresultat før IN		**3 461 527**	**3 031 965**	**3 765 737**	**4 018 270**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		563 585	663 407	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 025 112**	**3 695 372**	**3 765 737**	**4 018 270**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		89 921	43 619	0	0
Rentekostnad		1 952 561	1 078 675	1 482 445	2 202 000
Netto finansposter		**1 862 640**	**1 035 056**	**1 482 445**	**2 202 000**
Årsresultat		**2 162 472**	**2 660 315**	**2 283 292**	**1 816 270**
Overført til/fra annen egenkapital		2 162 472	2 660 315	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 162 472**	**2 660 315**	**0**	**0**

Balanse 2023 Borettslaget Ilabekken

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	98 162 507	98 162 507
Andre driftsmidler	4	527 951	576 646
Sum anleggsmidler		**98 690 458**	**98 739 153**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		96 960	152 539
Forskuddsbetalte kostnader		342 358	1 049 723
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	5 910
Innestående bank		3 752 175	3 978 812
Sum omløpsmidler		**4 191 493**	**5 186 984**
SUM EIENDELER		**102 881 951**	**103 926 137**

Balanse 2023 Borettslaget Ilabekken

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 800	15 800
Sum innskutt egenkapital		**15 800**	**15 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 121 565	11 959 093
Sum opptjent egenkapital		**14 121 565**	**11 959 093**
Sum egenkapital	9	**14 137 365**	**11 974 893**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	42 135 120	43 799 694
Borettsinnskudd		31 266 314	31 266 314
IN nedbetalt fellesgjeld	10	14 489 486	15 053 071
Sum langsiktig gjeld		**87 890 919**	**90 119 078**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 735	24 301
Leverandørgjeld		353 918	1 287 950
Påløpne renter		18 320	8 856
Annen kortsiktig gjeld		464 694	511 059
Sum kortsiktig gjeld		**853 667**	**1 832 166**
Sum gjeld		**88 744 587**	**91 951 244**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 881 951**	**103 926 137**
Pantstillelser	11	87 890 919	90 119 078

Sted:_____ Dato:_____

Karianne Fjellstad
Styreleder

Thore Langeland Thoresen
Styremedlem

Andreas Nino Jæger Thunes
Styremedlem

Bjørn Blom Jensen
Styremedlem

Runar Graneng
Styremedlem

855 Borettslaget Ilabekken Org. nr 982842166

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Ilabekken

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 955 324	5 955 132
3617 Leieinntekter diverse I	379 200	246 480
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 948 957	1 077 782
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 655 179	1 975 691
3605 Leie forretningslokaler	138 360	134 632
Sum	**10 077 020**	**9 389 718**

Konto 3617- leieinntekter diverse gjelder vasketillegg.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	600	0
3990 Andre driftsinntekter	0	172
Sum	**600**	**172**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	36 096	36 096
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	256 000	256 000
Sum	**292 096**	**292 096**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Avfallsbeholder BM	Fjernvarmeanlegg	Callanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 162 507	106 220	411 988	318 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 162 507	106 220	411 988	318 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	106 220	167 084	35 381
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 162 507	0	244 904	283 047
Årets avskrivninger :	0	0	27 466	21 228
Anskaffelsesår :	2000	2017	2017	2022
Antatt levetid i år :		5	15	15

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, Polisenr. SP586867. Borettslaget eier tomten.

Tomtens areal er 4874 kvm. G.nr 219, b.nr 230 og utgjør 17.669.251 kr av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	172 797	159 588
6360 Annet renhold	9 000	0
6361 Fast renhold	270 626	249 938
6362 Skadedyrutryddelse	13 699	48 075
6364 Matteleie	83 482	77 101
6391 Snømåking/strøing/feiing	625	6 368
6392 Containerleie/tømming	45 576	12 734
Sum	**595 805**	**553 804**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	10 161	12 460
6490 Andre leiekostnader	13 880	6 940
Sum	**24 041**	**19 400**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	52 200	4 673
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 311	2 175
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	665	45 744
6552 Driftsmateriell	0	10 634
Sum	**55 176**	**63 226**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	55 000
6602 Vedlikehold VVS	0	3 125
6603 Vedlikehold elektro	4 170	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	4 188	32 641
6610 Andre vaktmestertjenester	0	23 205
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 569	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 287	50 897
6630 Egenandel forsikring	10 000	19 748
6643 Glassarbeid/Vindu	258 175	0
6644 Fasade/balkonger	6 600	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	79 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	3 300
6663 Vedlikehold ventilasjon	44 375	11 875
Sum	**416 364**	**199 791**

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Ilabekken

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 800	0	15 800
Sum innskutt egenkapital	**15 800**	**0**	**15 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 959 093	2 162 472	14 121 565
Sum opptjent egenkapital	**11 959 093**	**2 162 472**	**14 121 565**
Sum egenkapital	**11 974 893**	**2 162 472**	**14 137 365**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12135776260**	**15160112996**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2006
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	13 205 680	74 858 043
Lånesaldo 01.01:	9 444 673	34 355 020
Avdrag i perioden:	389 629	1 274 945
Lånesaldo 31.12:	**9 055 044**	**33 080 076**
Saldo 5 år frem i tid:	6 924 628	26 155 869
Andelssaldo 01.01:	1 195 403	13 857 668
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	49 315	514 270
Andelssaldo 31.12:	**1 146 088**	**13 343 398**
Sum pantegjeld for lån:	**10 201 132**	**46 423 474**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135776260	3	73 276	219 828
	88	68 597	6 036 536
	3	66 720	200 160
	19	64 843	1 232 017
	7	63 918	447 426
	20	45 176	903 520
	1	15 565	15 565
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160112996	1	333 384	333 384
	65	312 199	20 292 935
	3	303 527	910 581
	15	295 102	4 426 530
	1	292 330	292 330
	6	290 766	1 744 596
	1	253 720	253 720
	1	218 493	218 493
	18	205 531	3 699 558
	1	146 739	146 739
	1	141 648	141 648
	1	137 995	137 995
	1	116 435	116 435
	1	99 799	99 799
	1	99 334	99 334
	1	94 704	94 704
	1	46 468	46 468
	1	24 834	24 834

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Ilabekken

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

855 Borettslaget Ilabekken Org. nr. 982842166

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	56 624 605
Innskuddskapital	31 266 314
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**87 890 919**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**98 162 507**

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ilabekken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ilabekken

Styreleder	Karianne Fjellstad (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Runar Graneng (sign.)	29.03.2024
Styremedlem	Bjørn Blom Jensen (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Thore Langeland Thoresen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Andreas Nino Jæger Thunes (sign.)	25.03.2024

Årsmelding 2023 - Borettslaget Ilabekken

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karianne Fjellstad
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen
Styremedlem, Runar Graneng
Styremedlem, Andreas Nino Jæger Thunes
Styremedlem, Thore Langeland Thoresen
Varamedlem, Julie Lagesen
Varamedlem, Trond Kristen Ask Valde

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

Virksomhetens art

Borettslaget Ilabekken er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Ilabekken ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982842166
Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Ilabekken er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586867. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Dette har styret arbeidet med i året som har gått;

Styret har innhentet tilbud på oppussing av oppganger innvendig, og er i forhandling med leverandør for å få ned pris. Vi ser for oss at vi starter dette arbeidet etter at fasade og vindus prosjektet er avsluttet.

Gjennomført service på avtrekksvifter på loft. Vi vurderer fortløpende behovet for rensing av luftekanalene og vil komme tilbake angående dette, da det isåfall vil bli behov for tilgang til alle leiligheter.

Vi har hatt containere utenfor to ganger (vår og høst), slik at beboere kan få ryddet unna uønskede gjenstander.

Styret har et ønske om å bruke fellesarealene i kjelleren på en bedre måte, og vurderer fortløpende hvilke muligheter vi har for å gjøre disse områdene hyggeligere, og noe beboere kan ha glede og nytte av. Har du noen forslag/ønsker om hva som kan gjøres her, ta kontakt med oss.

Styret har satt opp parkbenker på forskjellige områder rundt bygget, det er 8 tilsammen og vi håper dette kan oppfordre til mer bruk av utearealene våre og hyggelig naboskap!

Vi har også sett på og vurdert forbedringer for grøntarealene våre, men pga stillasarbeider ifb med fasaden vil vi ikke gjøre noe med dette før neste år når dette er avsluttet.

Vi måtte reparere/bytte duk og vaier i den ene søppelbrønnen vår, og har også skaffet to nye papir søppeldunker ved skurene ved oppgang G for å avlaste for stadig overfulle kasser der. Vi har bestilt nye kasser til portrommet ved A, da flere av disse var skadet og/eller manglet lokk.

Befaring og inspeksjoner av skadedyrkontroll; Primærfokus er å forhindre rotter å komme inn, dernest redusering utendørs. Dette fordrer at alle som bruker søppelskurene påser at lokket til søppelkassen er lukket, så ikke rotter kan klatre inn, og også generelt sørge for at ikke avfall, og særlig matavfall, blir liggende på bakken/utenfor søppelkasser. Kasting av
mat ut vinduer og utenfor søppelkasser skjer fortsatt, og er bidragsyter til rottenes tilstedeværelse.

Fasade/vinduer:

Vi avholdt et infomøte for alle beboere i november 2023, og startet endelig prosjektet i desember 2023 med utskifting av vinduer i oppgang A. Presentasjon fra infomøte inkludert fremdriftsplan for fasade ble sendt ut i etterkant av infomøte.

Styreleder er byggeleder for prosjektet og har jevnlige byggemøter med entreprenør, samt daglig kontakt med disse for diverse avklaringer og oppfølginger.

Vindusutskifting har gått relativt greit så langt, etter noen oppstartsproblemer har de klart holde tidsskjema og uten store problemer. De leilighetene som har fått skader blir reparert fortløpende, og det er viktig at dersom det er noe feil etter de har vært der, at dere gir beskjed som beskrevet i skjema som blir lagt igjen i leiligheten. Garantien gjelder uansett, men er det ting de kan fikse opp i mens de fortsatt er her og jobber er det best.

En konsekvens av de antikvarisk utformede vinduene/dørene er dessverre at balkongdøren ikke lenger er mulig å låse i posisjon. Vi har dermed jobbet med entreprenøren for å finne en løsning på dette, og vil komme tilbake angående adgang til leiligheter for å etterinnstallere balkongdørholdere, slik at det er mulig å lufte med døren

på gløtt.

En annen konsekvens av denne typen vinduer er at de ikke er mulig å vaske på utsiden innenfra - entreprenør vil vaske disse før de tar ned stillasene når fasaden er ferdig, men etter dette må vi bestille vindusvask via vaskefirma.

Faste oppgaver:
I året som har gått har styret hatt 7 fysiske styremøter, samt diverse møter med leverandører og entreprenører, og ellers behandlet saker fortløpende via mail, telefon og Facebook.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Ilabekken Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Ila Skole, personalrommet

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sandro Fredheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 256.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

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

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

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

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

Benkeforslag ble vedtatt med over 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Karianne Fjellstad er på valg. Stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Karianne Fjellstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Bjørn Blom Jensen og Runar Graneng stiller til gjenvalg.

Ny kandidat til styret, Sandro Fredheim;

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Vedtak:

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ole Kristian Døsvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Totalt: 27

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 256.000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vi har fått en kandidat til styret;

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

Vedtak:
Valgt ble: Tage Ringstad for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vi trenger kandidater til varamedlemmer som må velges på generalforsamlingen

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

Valgt ble: Anja Petkovic Karlsen for 1 år.

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

Signert av:

Møterleder, Kong Van Truong /s/

Protokollvitne, Ole Kristian Døsvik /s/



INNKALLING 2025

Borettslaget Ilabekken

Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00
Ila Kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Styreleder Karianne Fjellstad er på valg. Stiller til gjenvalg

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Bjørn Blom Jensen og Runar Graneng stiller til gjenvalg.

Ny kandidat til styret, Sandro Fredheim;

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

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

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

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vi har en ny kandidat; Bjørn Amble

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

Disponible midler

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

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

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

Balanse 2024 Borettslaget Ilabekken

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

Balanse 2024 Borettslaget Ilabekken

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

Sted:_____ Dato:_____

Karianne Fjellstad
Styreleder

Tage Ringstad
Styremedlem

Thore Langeland Thoresen
Styremedlem

Bjørn Blom Jensen
Styremedlem

Runar Graneng
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Ilabekken

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 074 700	5 955 324
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	379 200	379 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 263 853	1 948 957
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 868 619	1 655 179
3805 Leie forretningslokaler	138 360	138 360
Sum	**11 724 732**	**10 077 020**

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

855 Borettslaget Ilabekken Org. nr. 982842166

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Ilabekken

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6730 gjelder bistand ifm. fasadeskilt.

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 7790 gjeldet tinglysingsgebyr fra Statens Kartverk.

855 Borettslaget Ilabekken Org. nr. 982842166

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Ilabekken

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ilabekken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ilabekken

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ilabekken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Pennes Dokumentnøkkel: FM2S1-9ANLK-WS9NS-NLVP4-6EES-78FEX

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FM2SL-9ANLK-WS9NS-NLVP4-6EES-7IFEX

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: FM2SL-9ANLK-WS9NS-NLVP4-6EES-7IFEX

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Ilabekken

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Dette har styret arbeidet med i året som gikk:

Fasade og vindusprosjekt

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

Følgende er utført i prosjektet:

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

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

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

Stor skorstein – Ommuring o/tak og nye beslag

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

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

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

Andre saker

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

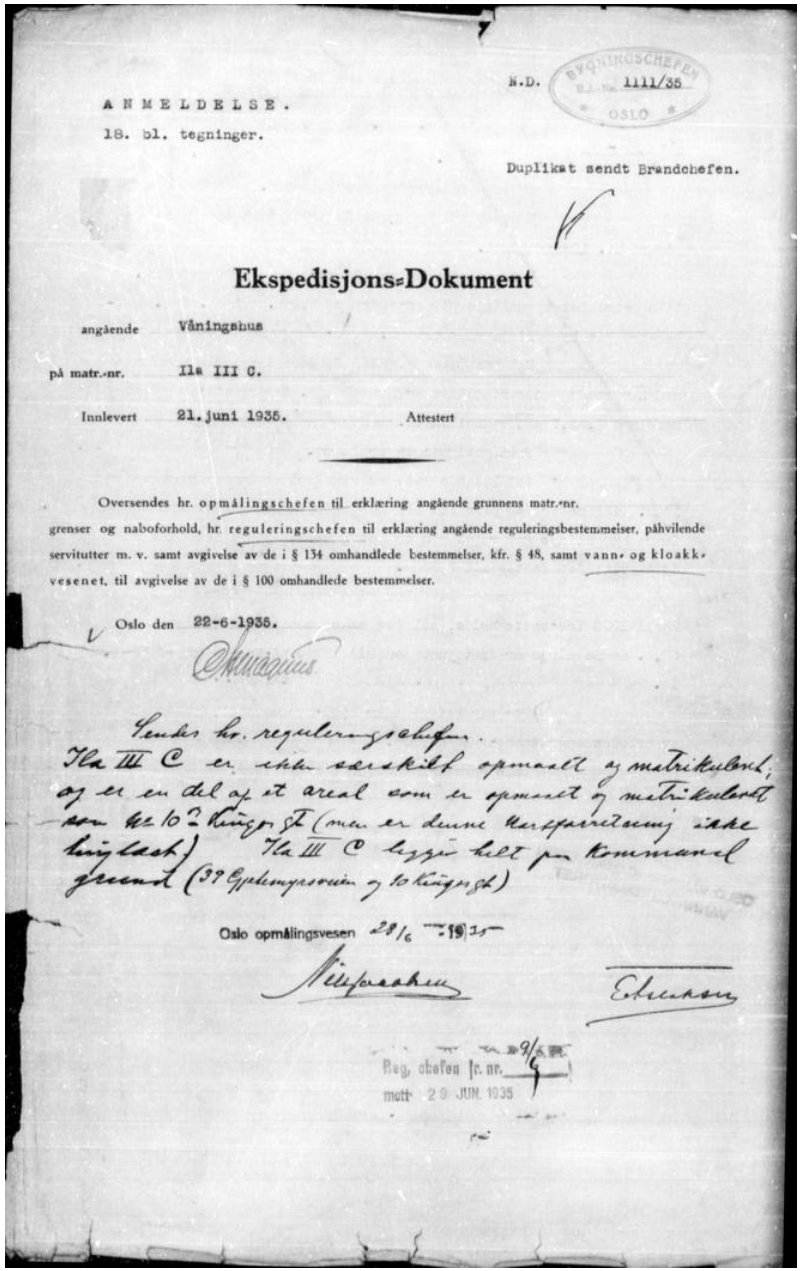
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).



N.D. 1111/35

BYGNINGSCHEFEN OSLO

ANMELDELSE.

18. bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. IIa III C.

Innlevert 21. juni 1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22-6-1935.

Sendes hr. reguleringssjefen.
IIa III C er ikke særskilt opmålt og matrikulert, og er en del av et areal som er opmålt og matrikulert som 42 10 m² kirkegårdsgrunn (men er denne kirkegårdsparcellen ikke kirkelagt) IIa III C ligger helt på kommunal grunn (39 Gyldenløvesvei og 10 kirkegårdsgrunn)

Oslo opmålingsvesen 28/6 1935

Reg. chefen j. nr. 9/6
mott 29. JUN. 1935

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-Bygg AS v/Arne Waal Karlsen
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 04 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513882-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 57 A-S	Eiendom:	219/230/0/0
Tiltakshaver:	Ilabakken Borettslag v/Bjørn Sunde	Adresse:	Uelands gate 57, 0457 OSLO
Søker:	S-Bygg AS v/Arne Waal Karlsen	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - UELANDS GATE 57 A-S

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.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
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

Vann- og avløpsetaten
v/ Raymond Kinn
Postboks 4704 Sofienberg
0506 OSLO

Dato: 14.09.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201509090-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 57	Eiendom:	219/230/0/0
Tiltakshaver:	Vann- og avløpsetaten, v/ Sukumar Muthurajah	Adresse:	Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Vann- og avløpsetaten, v/ Raymond Kinn	Adresse:	Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest
Uelands gate 57
Rehabilitering av hovedvannledning og kummer samt etablering av reduksjonskum med nedstigningstårn

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av hovedvannledning og kummer samt etablering av reduksjonskum mottatt 13.09.2016.

Du 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 201509090			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	47112		1/20
Nedstigningstårn - plan, snitt og fasader		27.02.2015	1/22

Sluttrapport for og forurenset grunn.
Sluttrapport for forurenset grunn er til behandling, da tiltaksplanen er behandlet i også en annen saksnummer 201501085.

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: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

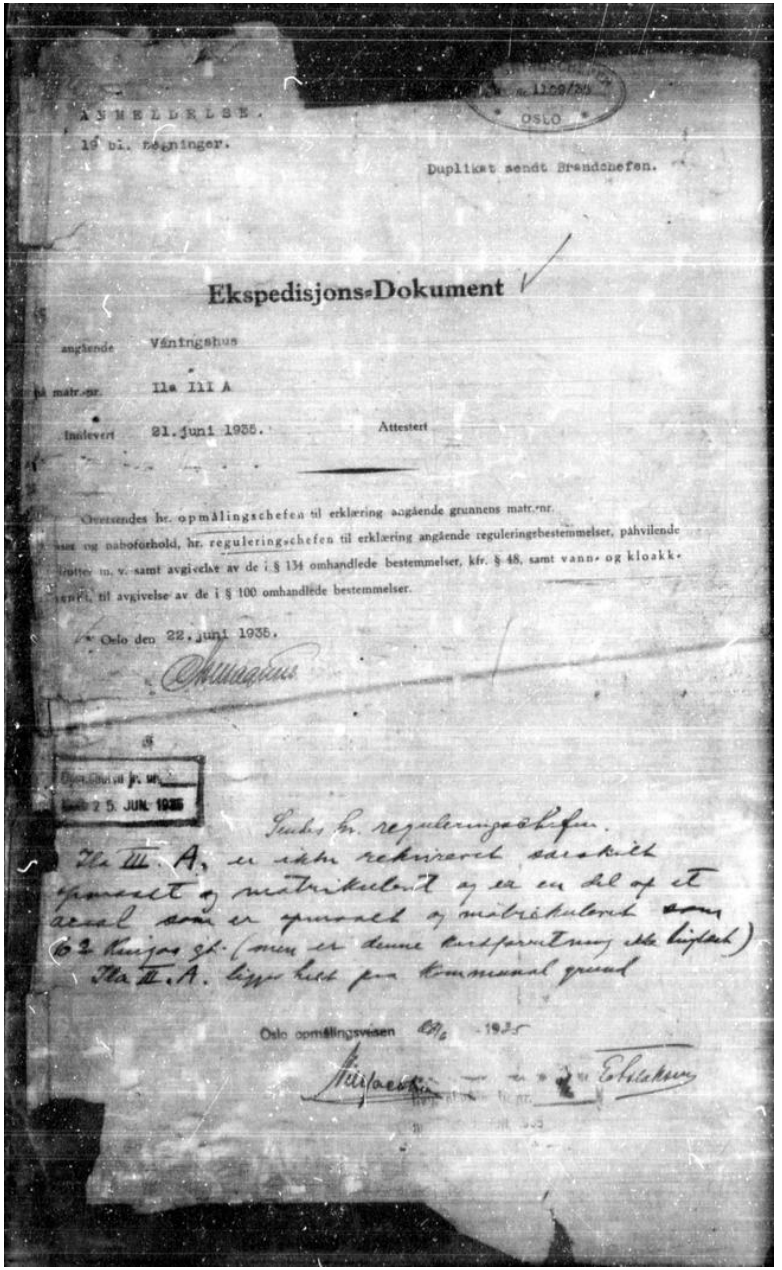
Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.09.2016 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
Vann- og avløpsetaten, v/ Sukumar Muthurajah, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO,
postmottak@vav.oslo.kommune.no



ANMELDELSE.
19 bl. bygninger.

OSLO

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. IIa III A

Innlevert 21. juni 1935. Attestert

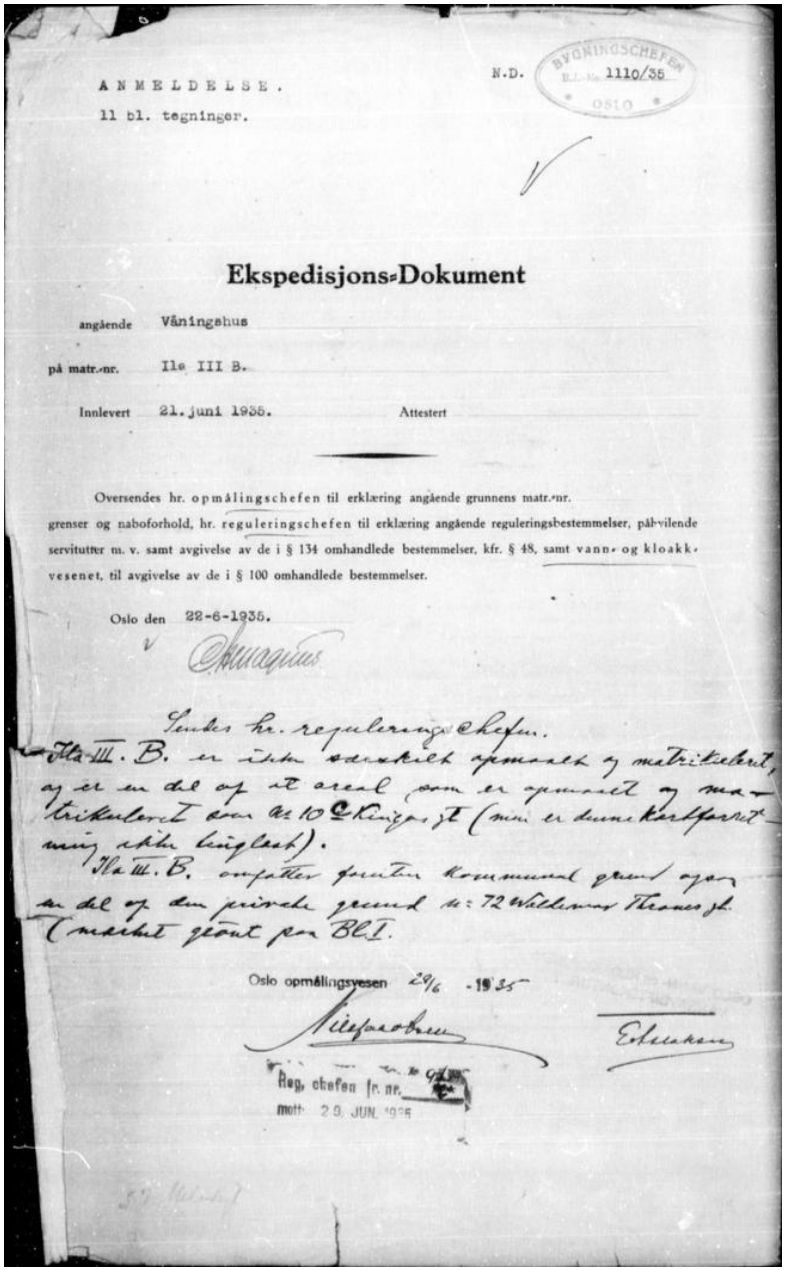
Oversendes hr. opmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr.
vann og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
byrder m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-
sjefen, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22. juni 1935.

Oppkrevet kr. øre
25. JUN. 1935

Sendes hr. reguleringssjefen.
IIa III. A. er ikke rekvirert særskilt
oppmålt og matrikulert og er en del av et
areal som er oppmålt og matrikulert som
62 hnr. gbl. (men er denne kartopptegning ikke innlevert)
IIa III. A. ligger klart på kommunal grund

Oslo oppmålingsvesen 26/6 1935



ANMELDELSE.
11 bl. tegninger.

N.D. 1110/35

BYGNINGSCHEFEN
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. IIa III B.

Innlevert 21. juni 1935. Attestert

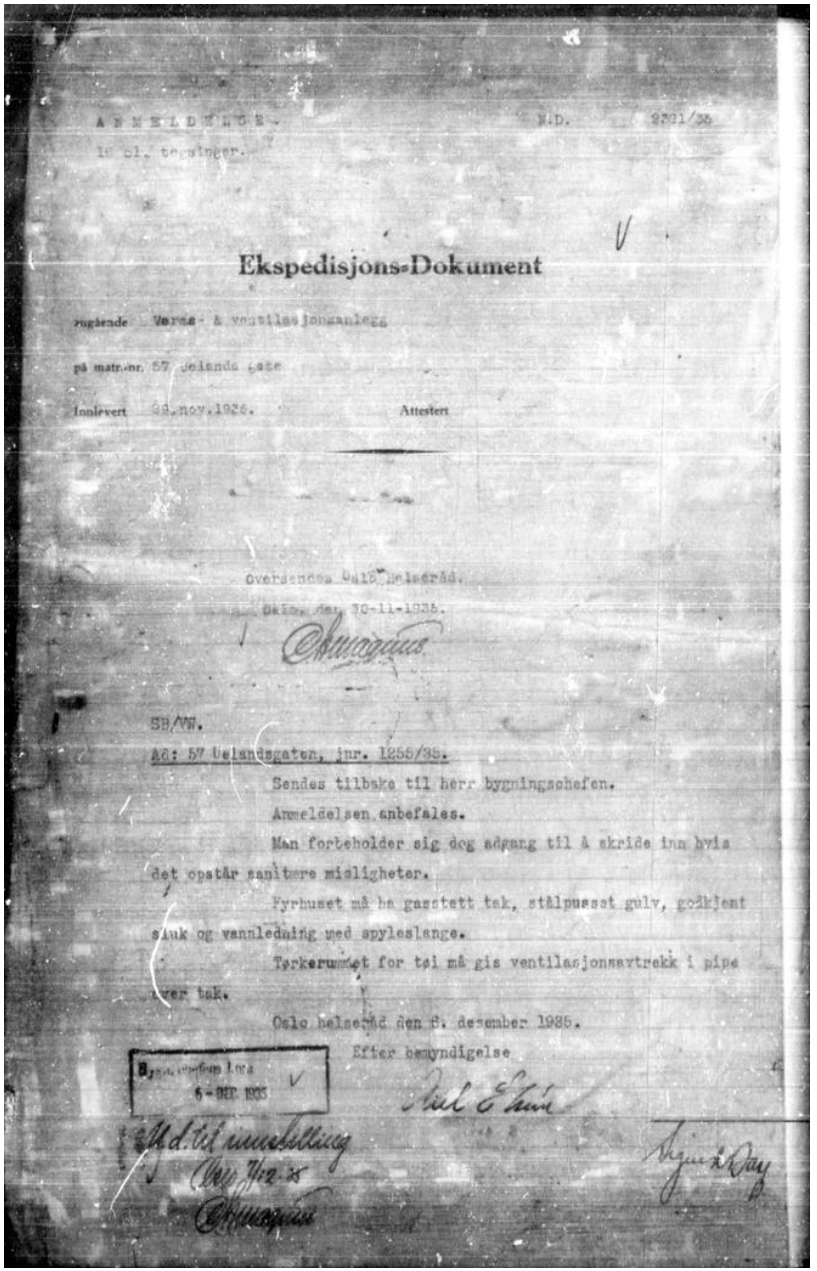
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22-6-1935.

Sundes hr. reguleringssjefen.
IIa III. B. er ikke særskilt oppmålt og matrikulert, og er en del av et areal som er oppmålt og matrikulert som nr. 10 Kongeveien (men er dette kartfastsatt og inngått).
IIa III. B. omfatter grunnen Kommunal grunn og en del av den private grunn nr. 72 Wilhelmsen Thomas gt. (markert grønt på BLI.

Oslo opmålingsvesen 29/6 - 1935

Reg. sjefen fr. nr.
mott 29. JUN. 1935



A N M E L D E L S E -
Ie bl. tegninger.

M.D. 2701/35

Ekspedisjons-Dokument

vedrørende Varme- & ventilasjonsanlegg

på matr.nr. 57 Uelands gate

Innlevert 28.nov.1935. Attestert

Oversendes Oslo helseråd.

Oslo, den 30-11-1935.

SB/VH.

Ad: 57 Uelandsgaten, jnr. 1255/35.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales.

Man forbeholder sig dog adgang til å skride inn hvis det opstår sanitære misligheter.

Fyrhuset må ha gasstett tak, stålpusset gulv, godkjent sluk og vannledning med spyleslange.

Tørkerummet for tøi må gis ventilasjonsavtrekk i pipe over tak.

Oslo helseråd den 6. desember 1935.

Efter bemyndigelse

Byggesaksavd. Inn
6 DES 1935

M.d. til underskrift
Oslo 7/12-35

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2024
	202311682 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	UELANDS GATE 57 A-S	Eiendom:	219/230/0/0
Tiltakshaver:	VD VINDU OG DØR MONTASJE AS	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Uelands gate 57 A-S

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og utbedring av fasadeflater mottatt 04.12.2024.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311682			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan U	A3100	27.05.2023	8/18
Plan 1	A3110	27.05.2023	8/19
Plan 2 og 3	A3120	27.05.2023	8/20
Fasade nord	A3320A	24.05.2023	8/21
Fasade øst	A3312A	24.05.2023	8/22
Fasade øst b	A3311A	24.05.2023	8/23
Fasade sør	A3340A	24.05.2023	8/24
Fasade vest	A3331A	24.05.2023	8/25
Fasade vest b	A3332A	24.05.2023	8/26

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

Klagefristen er tre uker

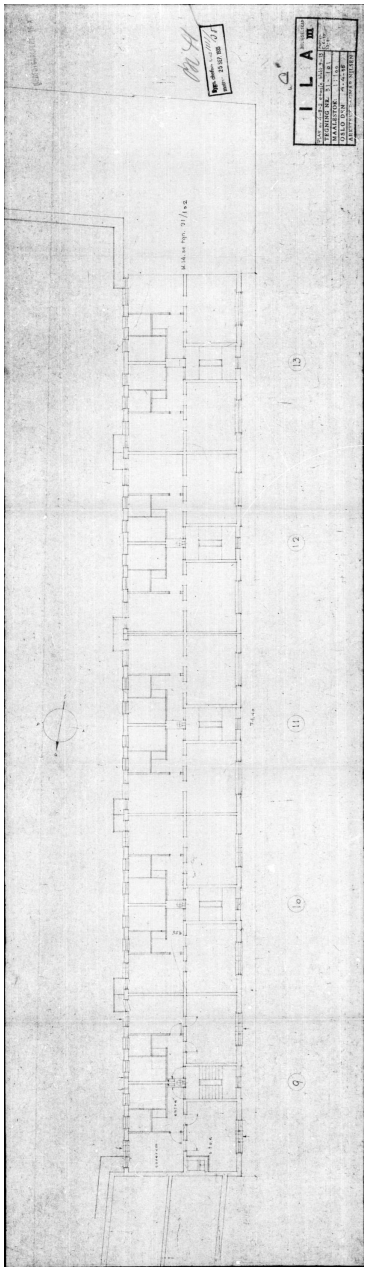
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

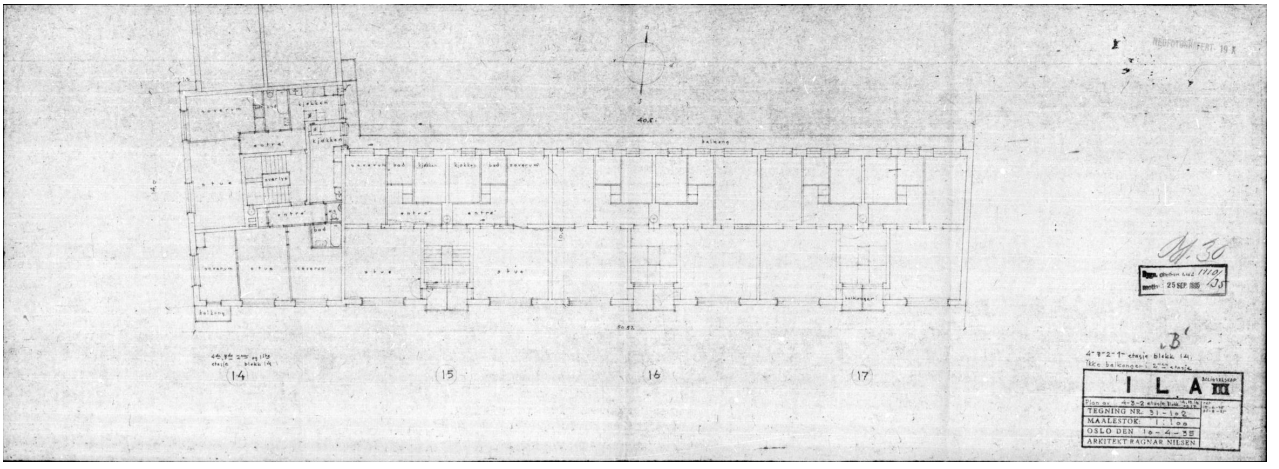
Vennlig hilsen

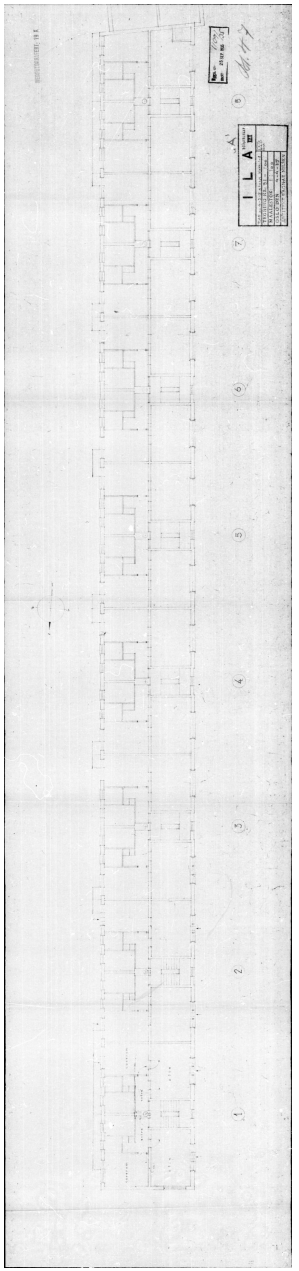
Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

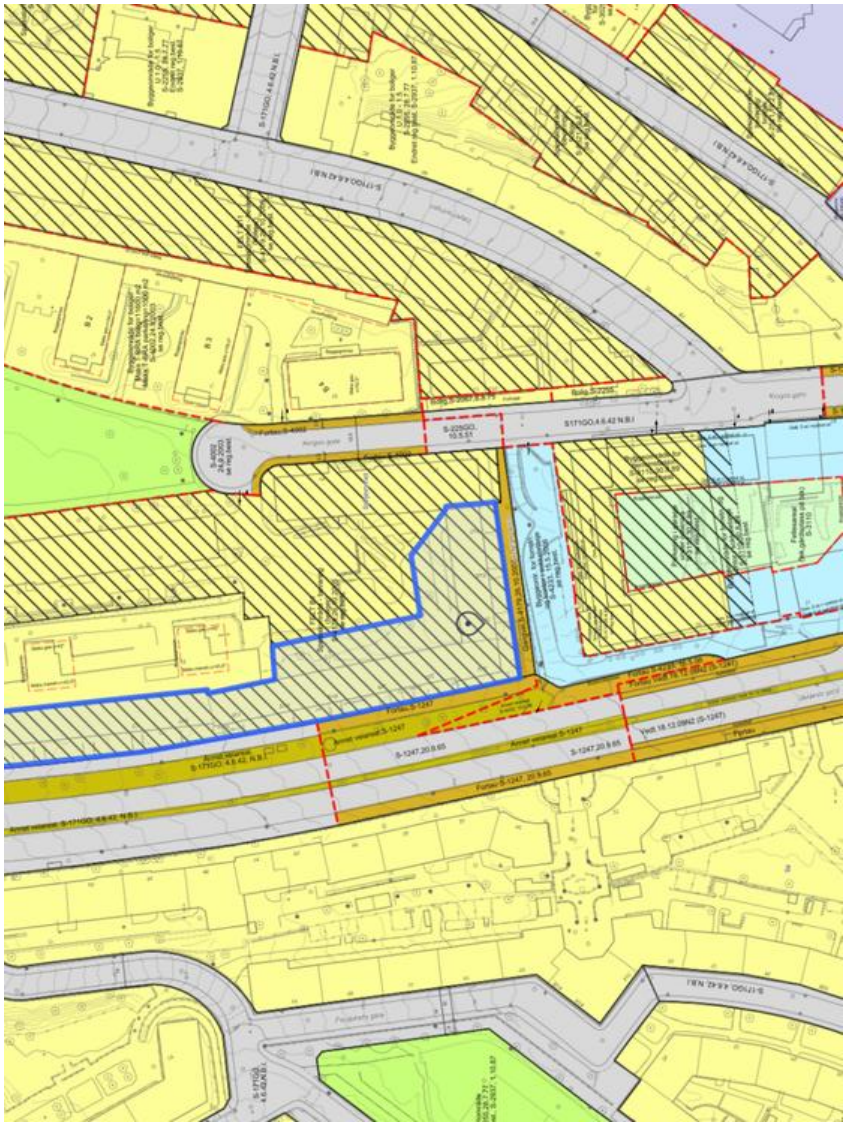
enhet 3-ukers byggesaker

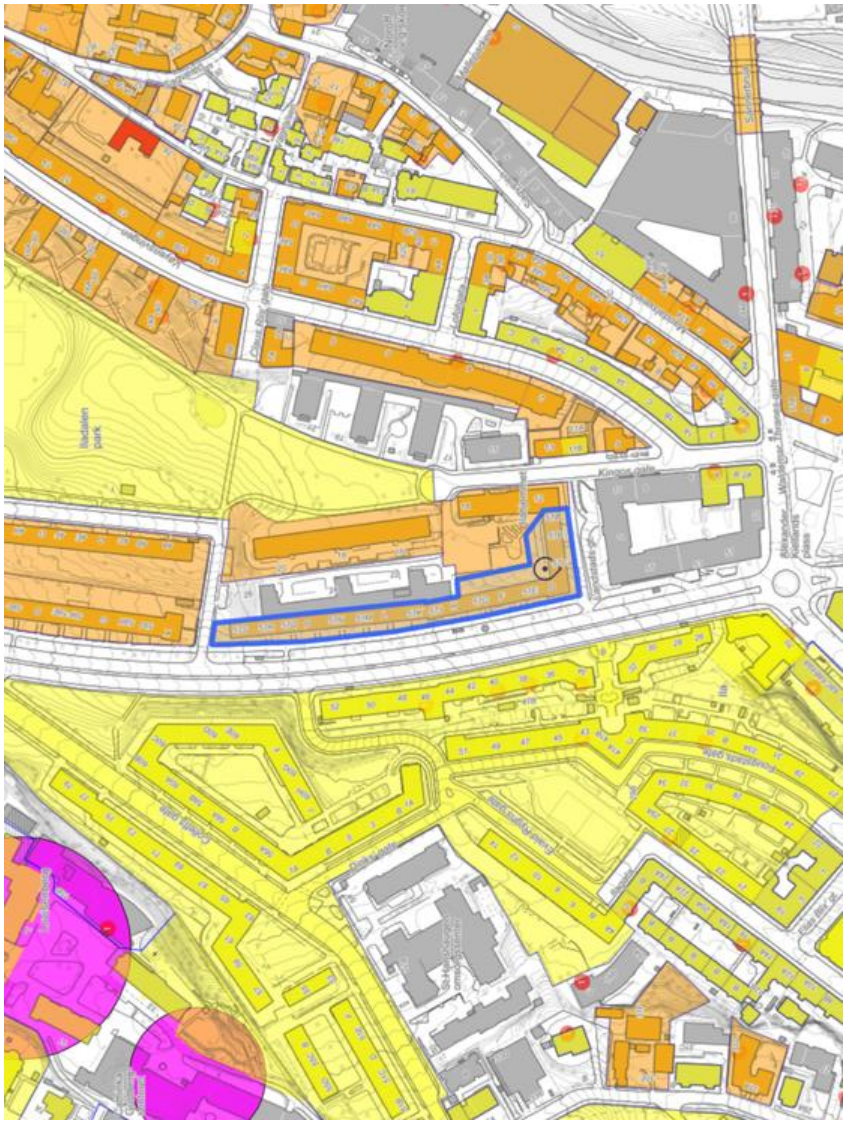
Kopi til:
VD VINDU OG DØR MONTASJE AS, Vestre Gaustadveg 41, 2230 SKOTTERUD




14
15
16
17
I L A III
TEGNING NR. 31-102
MÅLESTOK 1:100
OSLO DEN 18-4-38
ARKITEKT RAGNAR NILSEN







Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0193/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uelands gate 57L 0456 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 230 (ideell andel 1/1) 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