

Uelands gate 57C



Velkommen til

Uelands gate 57C



Salgsoppgaven produsert 14. april 2025

ILA/ALEXANDER KIELLANDS PLASS

Lys, pen og gjennomgående 3-roms - Vv & fyring inkl. -
Vender mot rolig sidegate - God standard - Ingen dok.avgift

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	287 124,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 388 474,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 472,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1936

Megler	Fredrick A. Haarr
Telefon	988 14 312
E-post	f.haarr@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og moderne 3-roms leilighet i gårdens 2. etasje. Leiligheten ligger sentralt til med umiddelbar nærhet til Alexander Kiellands Plass, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene. Her har du øyeblikkelig tilgang til både grønne lunger og et yrende byliv. Den ligger tilbaketrukket til i sidegate med 2 soverom vendt mot rolig bakgård. Leiligheten gir et godt inntrykk og bør absolutt sees!

- Lys, pen og gjennomgående 3 roms
- Nyoppusset kjøkken 2020/21
- Nyoppusset bad 2019/20
- Fasader pusset opp 2023/24
- Tilbaketrukket og rolig
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Medfølger to boder
- Arealeffektiv planløsning
- IN-ordning
- Beboerparkering
- Veldrevet borettslag
- Ingen dokumentavgift
- Svært godt kollektivtilbud i nærområdet
- Vender mot rolig sidegate
- 2 soverom mot rolig bakgård

Arealer og innhold

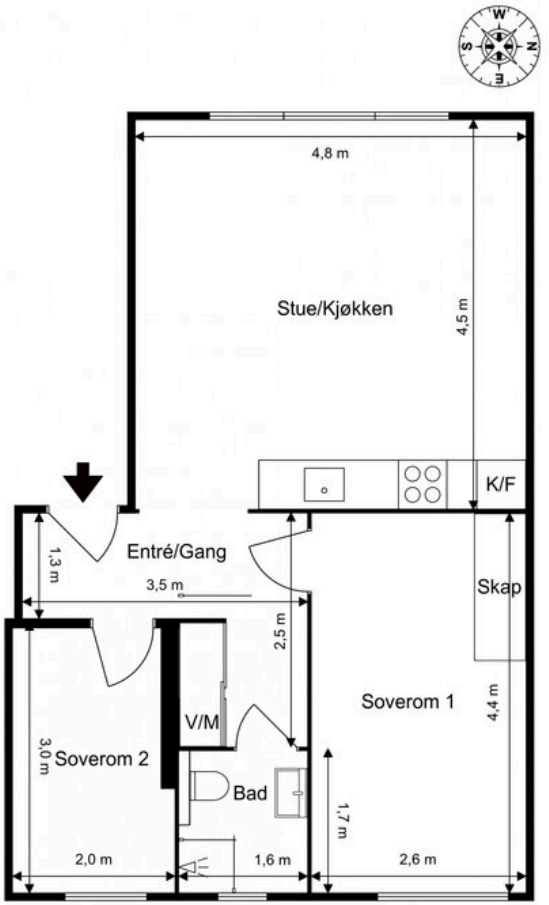
BRA-i:	51 kvm
Totalt BRA:	51 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 51 kvm.

Uelands gate 57C, 0457 Oslo

2. Etasje



FIDENS

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





















































Informasjon

Uelands gate 57C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0235/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Uelands gate 57C, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 321 i Borettslaget Ilabekken, org.nr. 982842166

Selger
Håkon Solli-Sæther

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
287 124,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 387 124,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 388 474,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 397 774,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 51 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 51 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer 1 loft og 1 kjellerbod.
Loftsboden har et målt gulvareal på ca 12m^2. Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden var låst på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik. Gitterløsning.
Kjellerbod tilhørende leiligheten var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen grunnet låst. Kjellerbod er derfor ikke målt opp. Merket C14.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
I tillegg disponerer leiligheten 2 boder, én loftsbod på ca. 12m^2* og én kjellerbod merket C14 (ikke målt).
*Arealet til loftsboden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden var låst på befaringstidspunktet.

Entré:
Romslig entré/gang med plass til oppbevaringsmøbler for sko og yttertøy. Praktisk skyvedørsgarderobe med opplegg for vaskemaskin. Det er installert porttelefon.

Stue:
Lys og sosial stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater gir naturlig lys og en luftig atmosfære. Gulvet er belagt med laminat og veggene består av malte overflater. Downlights i himling og oppvarming via radiator.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter som gir et stilrent uttrykk. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum utstyrt med ettgreps armatur fra Tapwell. Kullfilterviften over stekesonen bidrar til et godt inneklima. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap er integrert i innredningen.

Bad:
Baderom med tidløse 60x60 fliser på gulv og vegger. Elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med servant med ettgreps armatur fra Hans, speil fra Viking bad og veggskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og veggmontert WC fra Gerberit. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Boligens hovedsoverom holder en god størrelse og byr på rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Gulv belagt med laminat og vegger malt i en behagelig fargetone. Rommet varmes opp ved bruk av radiator.

Soverom 2: Boligens andre soverom egner seg godt som gjesterom, kontor eller barnerom. Plass til dobbeltseng og ønsket oppbevaringsmøblement. Gulv belagt med laminat og vegger malt i en lys fargetone. Rommet varmes opp ved bruk av panelovn.

Takhøyder måles til: Entre/gang: 2,45m Soverom: 2,53m Bad: 2,23m.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn.
TG3: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 61mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 12mm over 2 meter.
TG2: Det registreres stedvis knirk. Nedbøyning i lamiantgulv ved entre mot stue/kjøkken Sluttføring av gulv under vaskemaskin er uferdig.
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Utbedring av knirk, nedbøyning og sluttføring av gulv anbefales.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken > overflater og innredning.
TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt etter dagens krav. Skade på innredningsfront til kjøleskap.
TG1: Mindre kosmetiske skader på innredning samt påbegynnende fuktsvelling i underkant av benkeplate. Armatur er noe løst når det benyttes.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: Det anbefales å montere komfyrvakt.
Innredning fungerer med registret avvik. Ved forverring kan tiltak ikke utelukkes.

- Kjøkken > avtrekk.
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak avtrekk: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Vannledninger.
TG2: Redusert tilgjengelighet av stoppekran til varmtvann i luke i bad. Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet i luke i vegg i soverom 2.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjøre stoppekran for varmtvann mer tilgjengelig. Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt.

- Vannbåren varme.
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

- Ventilasjon.
TG2: Tilluftspalte under vinduer var limt igjen etter maling.
Anbefalte tiltak: Utbedringer av tilluftspalte anbefales for optimal ventilasjon.

- Våtrom: Bad > overflater.
TG2: Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.
TG1: Mindre kosmetiske skader i underkant av dørblad og listverk. Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Anbefalte tiltak overflater: Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

- Øvrig: Veggoverflate.
TG2: Riss i overflater på vegger i gipsskjøter. Merker i vegg i stue etter hylle/tv-benk. Sluttføring av veggoverflate i entre i skap er ikke fagmessig utført.
Anbefalte tiltak: Utbedring av overflate anbefales.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk. Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
- Varmesentral. Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder. Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Våtrom: Bad. Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2021.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robin Fjære under Rørleggertjenesten AS. Gjort ca 2019-2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robin Fjære under Rørleggertjenesten

AS. Gjort ca 2019-2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robin Fjære under Rørleggertjenesten AS. Gjort ca 2019-2020.

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: Fasaden er oppusset i 2024 av et byggefirma. Husker ikke navnet men kan finnes ut om det blir nødvendig.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Fasade er utvendig pusset/malt og teglsteinsforblendet. Taket er et saltak og er tekket med betongstein (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via felles sentral- varmeanlegg.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. kr. 500,- pr. mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 472,- 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.

Herav:
Felleskostnader kr. 3 443,-
Avdrag felleslån kr. 265,-
Renter felleslån kr. 1 045,-
Renter IN-lån kr. 283,-
Avdrag IN-lån kr. 236,-
Renhold fellesarealer kr. 200,-

Borettslaget har totalt 3 lån, hvorav denne andelen har andel av 2. Det ene har IN-ordning med renter og avdrag per tid på kr. 283 + 236 = kr. 519,-. Dersom denne fellesgjelden innfris (kr. 61 403,-) vil felleskostnadene reduseres med kapitalkostnadene for lånet som p.t. er kr. 519,-.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske kostnader.
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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 274 959,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 099 835,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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.

Det er nylig tatt opp lån i forbindelse med oppussing av fasade og vindusutskifting i borettslaget. Fellesgjelden for dette er allerede tatt opp og vises som andel fellesgjeld på leiligheten.

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 kjellerområder, og pusset opp hele fasade.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i borettslaget:

Per 14.04.2025 opplyser styreleder at borettslaget for tiden ikke har større prosjekter planlagt. Mindre vedlikeholdsarbeid vil gjennomføres fortløpende, i den grad de oppsparte midlene tillater det.

Styret har innhentet tilbud på oppussing av oppganger innvendig, og er i forhandling med leverandør for å få ned pris. Dette er utsatt inntil vi har mer oppsparte midler tilgjengelig.

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 287 124,- pr. 30.03.2025

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.

Borettslaget har 3 lån på totalt kr. 89 656 092,-.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 30.03.2025: kr. 29 618 958,-
Andel av saldo: kr. 0,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 422 948
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 281 168
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 30.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 30.03.2025: kr. 8 229 275,-
Andel av saldo: kr. 61 403,-
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 30.03.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 30.03.2025: kr. 35 510 468,-
Andel av saldo: kr. 225 721,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Fellesformue

Kr 11 685,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 2 162 472. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 1 816 270.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586867

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 873 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

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 Bunnpris 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 til og med 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 til og med 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 til og med 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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 790,-
Grunnpakke Leilighet (opplysninger fra kommunen etc) kr. 12 500,-
Markedspakke Basis (inkl. Nordvik ekstra small pakke) kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.*2 kr. 7 800,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 125 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2025

Megler

Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Uelands gate 57C

Uelands gate 57C
0457 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1936
BRA: 51 m^2
BRA-i: 51 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	7	1	4

Supertakst
GNR: 219 BNR: 230 ANR: 321

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Uelands gate 57C
0457 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29310

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 61mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 12mm over 2 meter.

TG2:
Det registreres stedvis knirk.
Nedbøyning i lamiantgulv ved entre mot stue/kjøkken
Sluttføring av gulv under vaskemaskin er uferdig.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt etter dagens krav.
Skade på innredningsfront til kjøleskap.

TG1: Mindre kosmetiske skader på innredning samt påbegynnende fuktsvelling i underkant av benkeplate.
Armatur er noe løst når det benyttes.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2020/21 og type IKEA. Det er montert automatisk vannstopper.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart.
Stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Innredning fungerer med registret avvik. Ved forverring kan tiltak ikke utelukkes.

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Redusert tilgjengelighet av stoppekran til varmtvann i luke i bad.
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet i luke i vegg i soverom 2.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke på bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Det er etablert pumpe for optimal vanntrykk under vaskemaskin samt automatisk vannstopper ved lekkasje.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre stoppekran for varmtvann mer tilgjengelig.
Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Tilluftspalte under vinduer var limt igjen etter maling.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg og tilluftspalte under vindu.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av tilluftspalte anbefales for optimal ventilasjon.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad:
Vindu og dør er plassert i våtsone. Det er gjort tiltak ved innramming av vindu med flis samt plate.
Utførelse av sprutplate for vindu er ikke tilfredsstillende håndverksmessig utført.

TG1:
Mindre kosmetiske skader i underkant av dørblad og listverk.
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Beskrivelse:
Badet er nytt fra 2019/2020 utført av Robin Fjære under Rørleggertjenesten AS.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Øvrig: Veggoverflate

Oppsummering

TG2:
Riss i overflater på vegger i gipsskjøter.
Merker i vegg i stue etter hylle/tv-benk.
Sluttføring av veggoverflate i entre i skap er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak

Utbedring av overflate anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
3.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Håkon Solli-Sæther**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Uelands gate 57C, 0457 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **219** Bruksnr: **230** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **321** Leilighetsnr: **H0201**

Byggeår: **1936** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Fasade er utvendig pusset/malt og teglsteinsforblendet. Taket er et saltak og er tekket med betongstein (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Info om boligen: Fasader utvendig fra 2023/24. Nytt kjøkken i 2020/21. Nytt bad fra 2019/20.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 2 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	51	51	0	0	0
Totalt m²	**51**	**51**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	51	51	0	Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**51**	**51**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer 1 loft og 1 kjellerbod.
Loftsboden har et målt gulvareal på ca 12m². Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden var låst på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik. Gitterløsning.
Kjellerbod tilhørende leiligheten var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen grunnet låst. Kjellerbod er derfor ikke målt opp. Merket C14.

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2023. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
TG1: Tregheter ved bruk av dørvrider på enkelte vinduer. Smøring anbefales. Entrédør samt innerdører står ikke i åpen posisjon. Bruksmerker på innerdører samt karmer. Overflate på dørhåndtak er noe slitt. Beskrivelse: Vinduer er fra 2023. Innerdører med ukjent alder.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

TG3:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 61mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 12mm over 2 meter.

TG2:
Det registreres stedvis knirk.
Nedbøyning i lamiantgulv ved entre mot stue/kjøkken
Sluttføring av gulv under vaskemaskin er uferdig.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt etter dagens krav.
Skade på innredningsfront til kjøleskap.

TG1: Mindre kosmetiske skader på innredning samt påbegynnende fuktsvelling i underkant av benkeplate.
Armatur er noe løst når det benyttes.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2020/21 og type IKEA. Det er montert automatisk vannstopper.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart. Stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Innredning fungerer med registret avvik. Ved forverring kan tiltak ikke utelukkes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.4 Lovlighet

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

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.

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

Takhøyder måles til:
Entre/gang: 2,45m
Soverom: 2,53m
Bad: 2,23m

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

Røykvarsel er plassert i entre, soverom og stue.

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

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

6.5 Avløpsrør

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

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

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

6.6 Vannledninger

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

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-2

TG2:
Redusert tilgjengelighet av stoppekran til varmtvann i luke i bad.
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet i luke i vegg i soverom 2.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke på bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Det er etablert pumpe for optimal vanntrykk under vaskemaskin samt automatisk vannstopper ved lekkasje.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre stoppekran for varmtvann mer tilgjengelig.
Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursfortegnelse på innerside skapdør.

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

Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.

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

Oppsummering av elektrisk — TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Tilluftspalte under vinduer var limt igjen etter maling.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg og tilluftspalte under vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av tilluftspalte anbefales for optimal ventilasjon.

6.12 Våtrom: Bad



Hjelpesluk i bad.



Hovedsluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x 60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Hans. Speil med lys på vegg fra Vikingbad. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, stoppekran og veggmontert wc fra Gerberit.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er nytt fra 2019/2020 utført av Robin Fjære under Rørleggertjenesten AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad:
Vindu og dør er plassert i våtsone. Det er gjort tiltak ved innramming av vindu med flis samt plate. Utførelse av sprutplate for vindu er ikke tilfredsstillende håndverksmessig utført.

TG1:
Mindre kosmetiske skader i underkant av dørblad og listverk.
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Beskrivelse:
Badet er nytt fra 2019/2020 utført av Robin Fjære under Rørleggertjenesten AS.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

TG1: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er 2019/20. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringstidspunktet.

Merknad: Enkelte rørføringer er ikke tettet med silikon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

TG1: Mindre kosmetiske skader på innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — **TG-IU**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Veggoverflate

Beskrivelse

Riss i overflater på vegger i gipsskjøter.
Merker i vegg i stue etter hylle/tv-benk.
Sluttføring av veggoverflate i entre i skap er ikke fagmessig utført.

Oppsummering av øvrig — **TG-2**

TG2:
Riss i overflater på vegger i gipsskjøter.
Merker i vegg i stue etter hylle/tv-benk.
Sluttføring av veggoverflate i entre i skap er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overflate anbefales.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

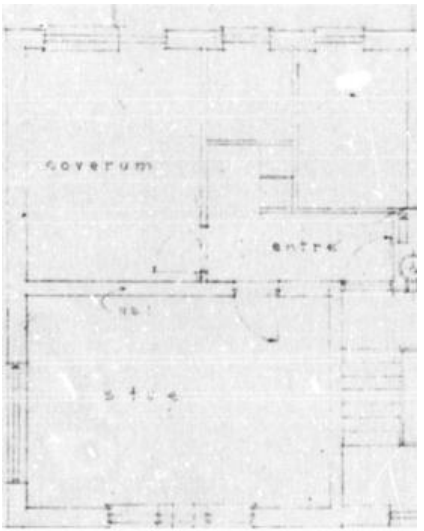
6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solli-Sæther, Håkon	9578-5999-4-3857679	2025-03-27 19:18:36

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
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0235/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 57C, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Håkon Solli-Sæther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586867.12.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robin Fjære under Rørleggertjenesten AS. Gjort ca 2019-2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robin Fjære under Rørleggertjenesten AS. Gjort ca 2019-2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robin Fjære under Rørleggertjenesten AS. Gjort ca 2019-2020.

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: Fasaden er oppusset i 2024 av et byggefirma. Husker ikke navnet men kan finnes ut om det blir nødvendig.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Husker ikke

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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: 14-0235/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Solli-Sæther, Håkon	**2025-03-27**

Identifikasjon

bankID Solli-Sæther, Håkon

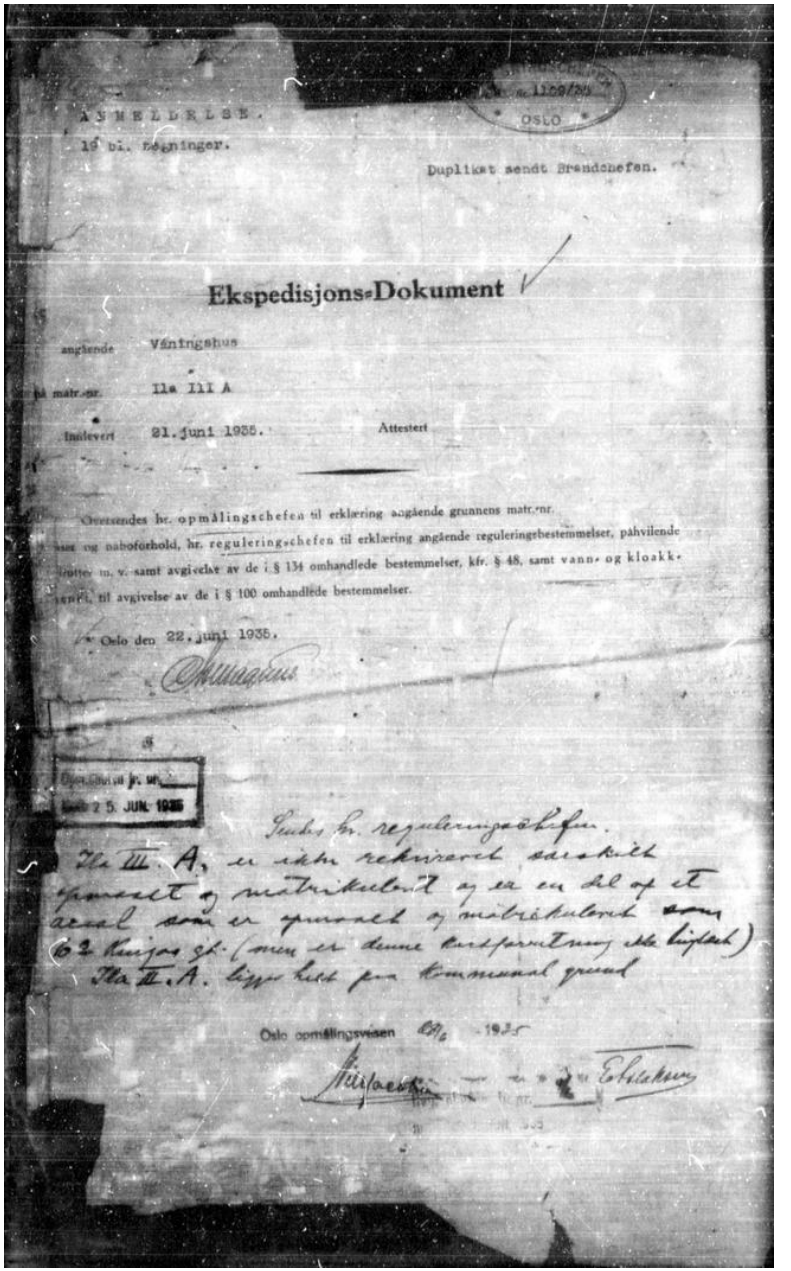
SIGNICAT

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

Uelandsgt. 57

J.nr. 1109/1935

Våningshus.



AVMELDELSE.
15 bl. regninger.

OSLO

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. IIa III A

Innlevert 21. juni 1935. Attestert

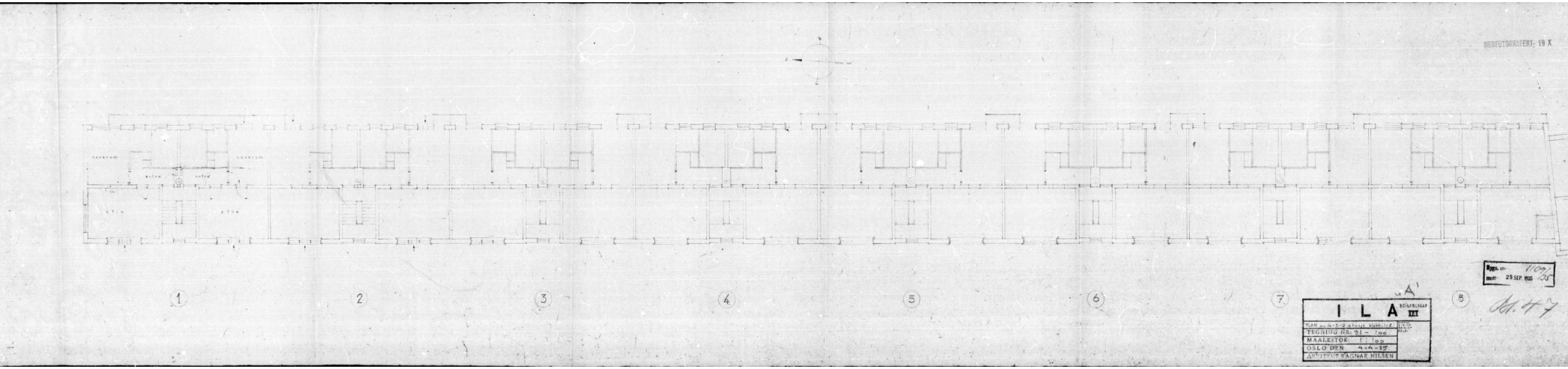
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr.
... og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende ...rotter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakk-...nr., til avgivelse av de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

Oslo den 22. juni 1935.

Oppmålingsvesenet j. nr.
Innk. 25. JUN. 1935

Sendes hr. reguleringssjefen.
IIa III. A, er ikke rektangulært sideskjell
gjennomsk og matrikulert og er en del av et
areal som er gjennomsk og matrikulert som
62 Ringnes gt. (men er denne eiendommen ikke bebygd)
IIa III. A. ligger ikke på kommunal grund

Oslo oppmålingsvesen 27/6 1935



NEOFOTOGRAFERT- 19 X

Bygn. nr. 1007/20
mott 25 SEP. 1935

Bl. 47

I L A BOLIGBLOKK III

TEGNING NR. 31 - 100.

MÅLESTOKK 1:100

OSLO DEN 4-4-35

ARKITEKT WAGNAR NILSEN

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 30 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513882-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 57 A-S	Eiendom:	219/230/0/0
Tiltakshaver:	Ilabakken Borettslag v/B. 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

TILLATELSE ETT TRINN - UELANDS GATE 57 A-S

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter rehabilitering av samtlige bad (158 stk), samt utskifting av innvendig røranlegg for hele gården. Bruksarealet endres ikke som følge av tiltaket.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 30.11.2005.

Tiltaket berører ikke naboene, og det er derfor ikke sendt nabovarsler (jfr. pbl § 94 nr. 3)

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av samtlige bad (158 stk), samt utskifting av innvendig røranlegg for hele gården. Bruksarealet endres ikke som følge av tiltaket.

Godkjenninger
Det er ingen endringer, kun rehabilitering av eksisterende bad, og det er derfor ikke krevd tegninger for tiltaket.

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
976964446 S-Bygg AS	SØK/PRO/KPR/UTF/KUT for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 for hele tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan av 28.07.77 er eiendommen regulert til byggeområde for boliger (jfr. S-2255)

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger til tiltaket. Tiltaket godkjennes.

Avfallsplan:
Avfallsplan ble godkjent 25.11.2005

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Thu Nguyen Nguyen
sidemannskontroll

Vedlegg: Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til: Ilabakken Borettslag v/Bjørn Sunde, Uelands gate 57, 0457, OSLO

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 30.03.25 Side 1 av 3

Borettslaget Ilabekken	**Vår ref.:** 855/321	**Fødselsdato eier:**	20.12.1997
Uelands gate 57 C	**Type:** Borettslag frittstående		
0457 OSLO	**Eiere:** Håkon Solli-Sæther		
Organisasjonsnr: 982 842 166	**Andelsnr:** 321		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 485**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	266
	Avdrag IN-lån	-964
	Renter IN-lån	285
	Renter IN-lån	1 307
	Renter IN-lån	-1 306
	Avdrag IN-lån	238
	Avdrag IN-lån	964
	Felleskostnader	3 443
	Renter felleslån	1 052
Objekt:	RENHOLD FELLESAREALER, 855/321 (455 - 18)	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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 472**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	265
	Avdrag IN-lån	-955
	Renter IN-lån	283
	Renter IN-lån	1 295
	Renter IN-lån	-1 295
	Avdrag IN-lån	236
	Avdrag IN-lån	955
	Felleskostnader	3 443
	Renter felleslån	1 045
Objekt:	RENHOLD FELLESAREALER, 855/321 (455 - 18)	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 287 124 Gjeld siste årsoppg.: 288 667

Klient ajourf. lån: 89 656 092,07 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 30.03.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 30.03.2025: 29 618 958

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 422 948

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 281 168

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.

Boligopplysninger:

Borettslaget Ilabekken	**Vår ref.:** 855/321	**Fødselsdato eier:**	20.12.1997
Uelands gate 57 C	**Type:** Borettslag frittstående		
0457 OSLO	**Eiere:** Håkon Solli-Sæther		
Organisasjonsnr: 982 842 166			

3: Fellesgjeld

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 30.03.2025: 8 229 275

Andel av saldo: 61 403

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 30.03.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 30.03.2025: 35 510 468

Andel av saldo: 225 721

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. 30.03.2025

Utestående saldo: **5 485**

Felleskostnader:	5 485	Restanse:	5 485
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:	288 667	Andre inntekter:	2 524
Annen formue:	11 685	Utgifter:	11 488		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	198 760
Andelsnr:	321	Partialobligasjonsnr:	321

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Ilabekken
Uelands gate 57 C
0457 OSLO

Vår ref.: 855/321
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Håkon Solli-Sæther

Fødselsdato eier: 20.12.1997

Organisasjonsnr: 982 842 166

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	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.

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 20. april 2004

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 ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 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.

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ole Kristian Døsvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Totalt: 27

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 256.000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vi har fått en kandidat til styret;

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

Vedtak:
Valgt ble: Tage Ringstad for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vi trenger kandidater til varamedlemmer som må velges på generalforsamlingen

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

Valgt ble: Anja Petkovic Karlsen for 1 år.

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

Signert av:

Møterleder, Kong Van Truong /s/

Protokollvitne, Ole Kristian Døsvik /s/

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sandro Fredheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 256.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

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

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

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

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

Benkeforslag ble vedtatt med over 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Karianne Fjellstad er på valg. Stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Karianne Fjellstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Bjørn Blom Jensen og Runar Graneng stiller til gjenvalg.

Ny kandidat til styret, Sandro Fredheim;

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

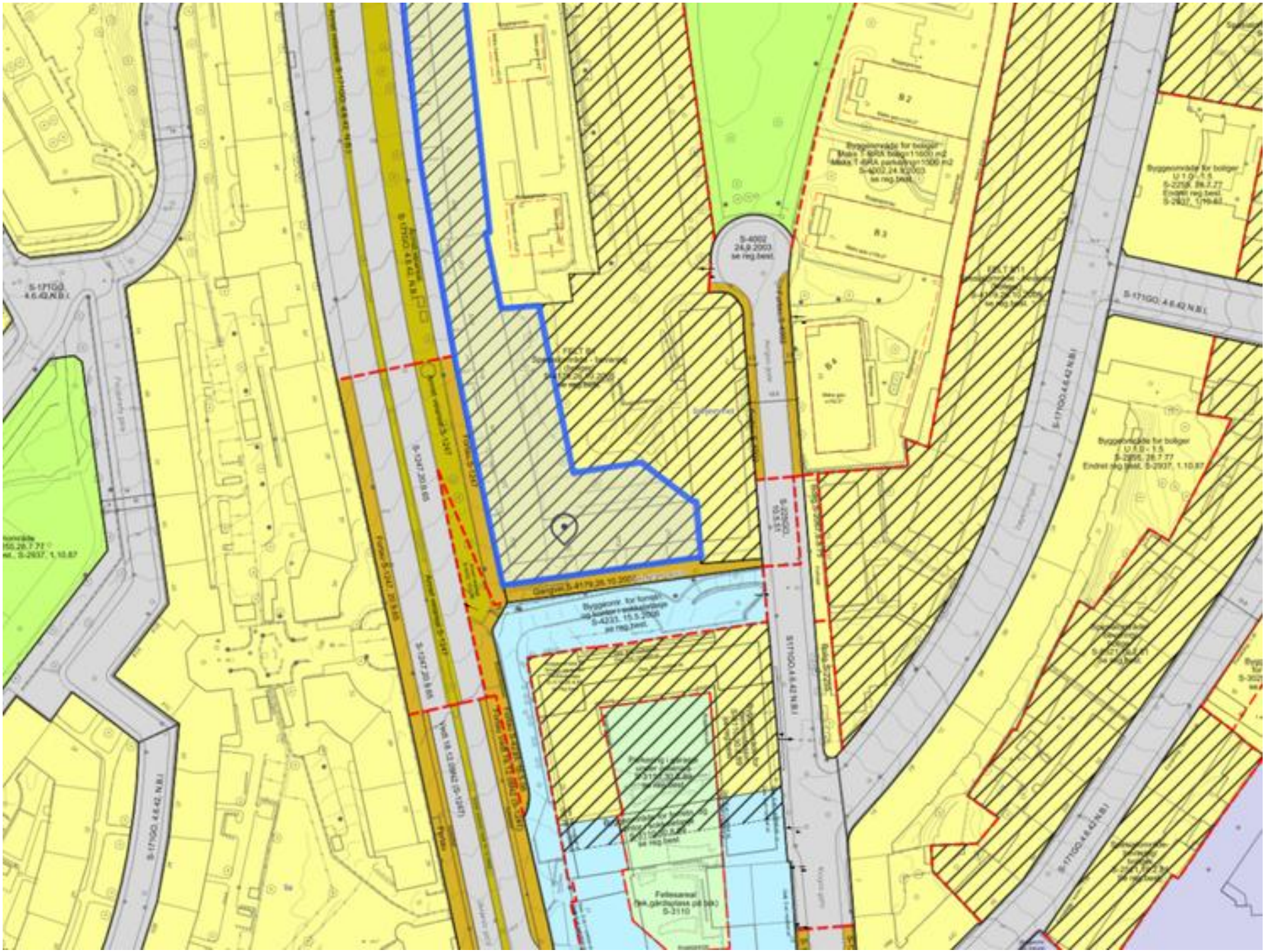
Varamedlem Anja Petkovic Karlsen og Ole Kristian Døsvik er på valg.
Vi har en ny kandidat; Bjørn Amble

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

Vedtak:

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

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



Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902385

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. RAP -199902385 datert 30.04.2004, revidert 08.11.2004. og 22.06.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

3.1 Arealbruk
Det tillates etablert kontorer og barnehage i lavblokkens 1.etasje. Det kan settes av inntil 100 m² til barnehage. Eksisterende bygning i Kingos gate 22 bør inngå som en del av et nytt anlegg for eiendommen. Barnehagen skal disponere et areal utendørs på minimum 150 m². Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. leilighet.

3.2 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

3.3 Plassering og høyde
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet.

3.4 Utforming
Punkthusene skal ha tak med ensidig fall mot øst på maksimalt 5 grader. Punkthusene skal ha pussede eller slemmede fasader i lys farge. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 1 meter utenfor viste byggegrenser. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Bygninger og utearealer skal utformes med god tilgjengelighet.

3.5 Avkjørsel og parkering
Området skal ha avkjørsel fra Kingos gate, via felt B1, som vist med piler på plankartet.
Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Leilighetssammensetning
De nye boligene skal samlet ha en leilighetssammensetning med minst 30 % 4-roms leiligheter eller større, maksimalt 30 % 2-roms leiligheter og ingen 1-roms leiligheter.

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

4-roms leilighet	minimum BRA = 100m²
3-roms leilighet	minimum BRA = 80m²
2-roms leilighet	minimum BRA = 60m²

3.7 Utomhusplan
Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Rampe langs østsiden av Uelandsgate 57, mellom øvre og nedre del av gårdsrommet, skal opprettholdes. Eksisterende store edelløvtrær skal bevares så langt det er mulig.

§ 4. *Spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11)*

4.1 Arealbruk
Eksisterende forretnings- og kontorlokaler tillates opprettholdt. Eksisterende barnehage i Vøyensvingen 20 og 22 tillates opprettholdt. Det skal settes av minimum 500 m² uteareal.

4.2 Utforming
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller

karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

4.3 Retningslinjer for fasadetiltak
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på hvordan tiltaket forholder seg til "Retningslinjer for fasadetiltak på bygninger i Iladalen" datert 16.11.2004.

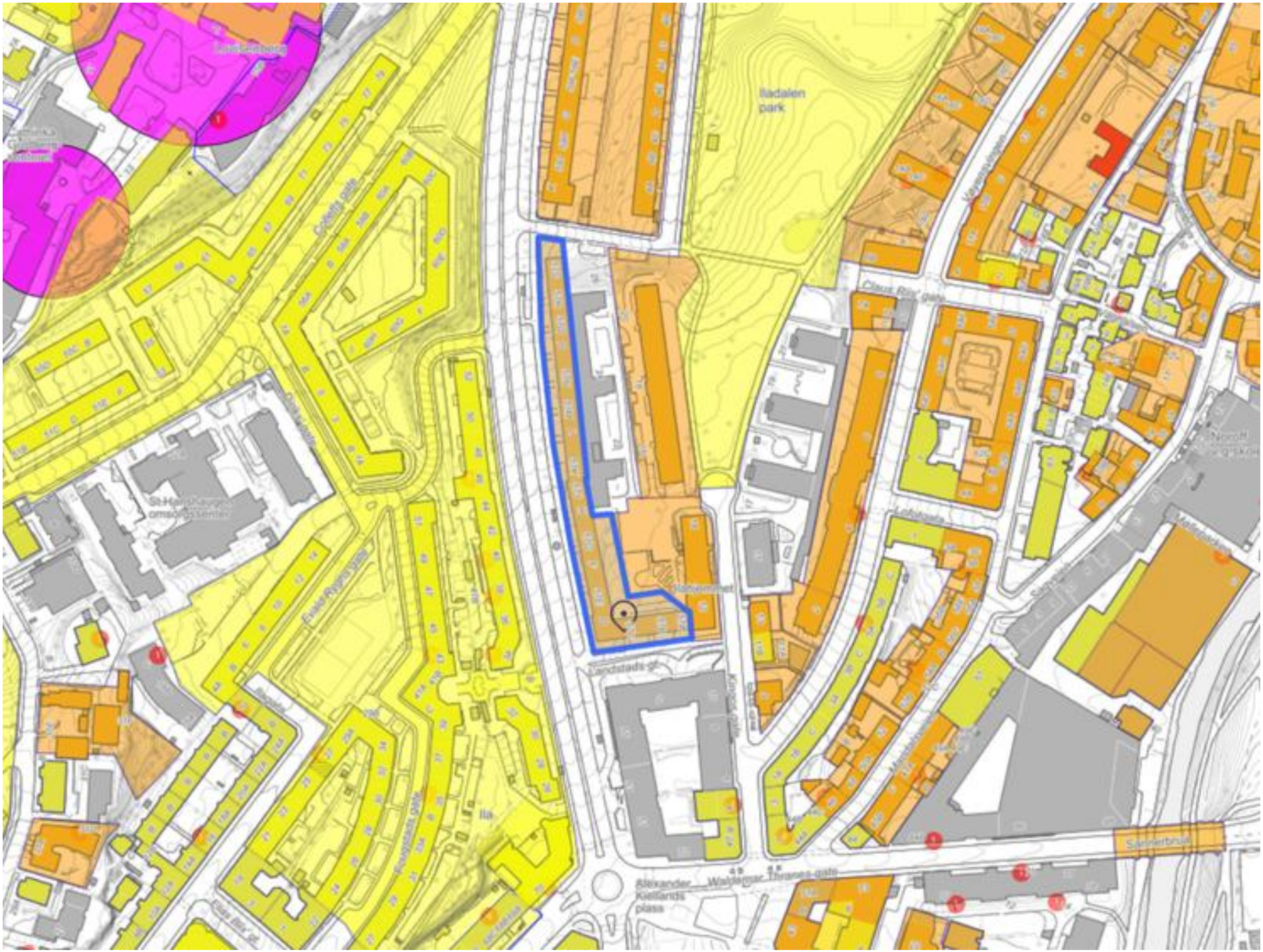
4.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse for rehabiliteringstiltak på bygning eller utomhusarealer, skal det sendes inn utomhusplan sammen med søknaden. Planen skal gi mest mulig helhetlige løsninger på tvers av enkelteiendommer. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle deler av uteområdet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. Spesialområde bevaring av kirke, felt C
5.1 Utforming, plassering og høyde
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Avkjørsel og parkering
Avkjørsel til kirken skal være fra Søren Jaabæks gate. Parkeringsplasser for kirken skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune innenfor egen eiendom.

§ 6. *Fellesbestemmelser*
6.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttelses tiltak, skal vedlegges søknad(er) om tillatelse for byggetiltak. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.


Ilsdalen park
Landstads gt.
Alexander Kiellands plass
Sjømannsbrua

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.

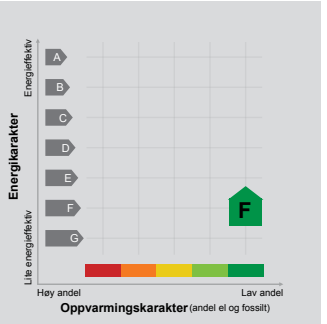
Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 57C
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541384
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-103866
Dato	08.04.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer

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:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Uelands gate 57C

Nabolaget Iladalen - vurdert av 413 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 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 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km

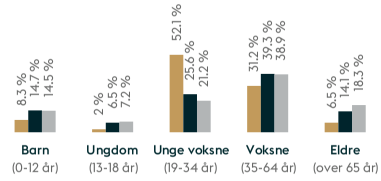
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 5	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 2.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 2.7 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	7 min 0.5 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 0.6 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 73/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	3 min
Evald Ryghs plass	6 min
SATS Ila	4 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0235/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uelands gate 57C 0457 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