NORDVIK

Uelands gate 46

2 soverom | 70 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Uelands gate 46

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
59	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og stilren 3-R oppusset i 2025 - Stukkatur & rosetter -
Peis - God takhøyde - Sentral og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**6 639 822,-**
Fellesgjeld	**138 442,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 115,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1928**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

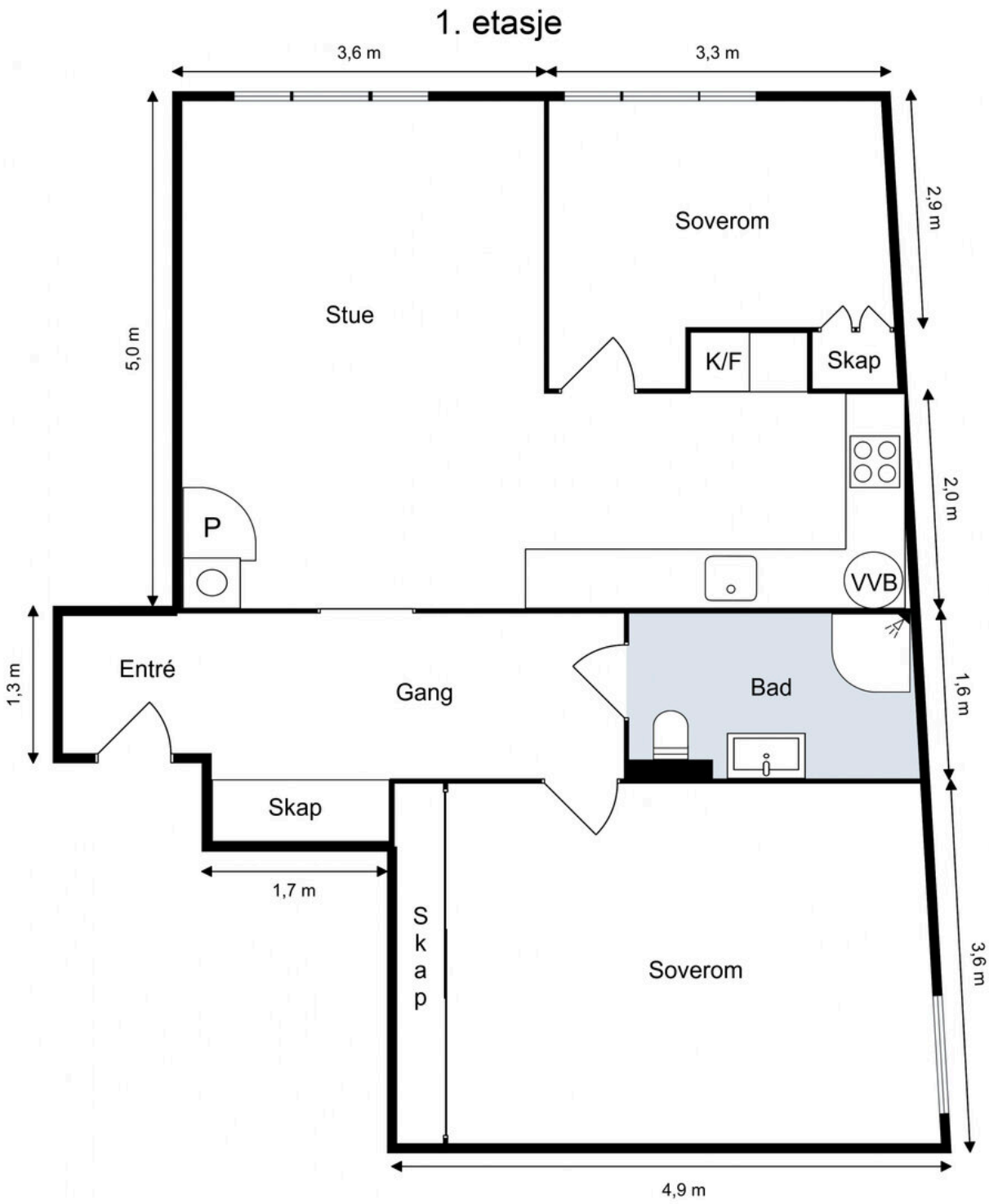
Velkommen til Uelands gate 46!

Dette er en klassisk og nyoppusset 3-roms leilighet beliggende i høy 1. etasje, perfekt plassert i et ettertraktet område ved Alexander Kiellands plass. Leiligheten har ikke vært bebodd etter gjennomført oppussing. Her bor du med et spennende utvalg av kaféer, spisesteder og kulturopplevelser rett utenfor døren, samtidig som St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka er kun en kort spasertur unna.

Tiltalende 3-roms oppusset i 2025
Svært høy første etasje
Klassiske detaljer med stukkatur og rosetter (2025)
Nytt gulv fra 2025
Sparklede og nymalte overflater (2025)
Bad oppgradert i 2025
Kjøkken fra 2025
Peis
Veldrevet borettslag
Lave kjøpsomkostninger - ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
Nydelige parker og grønne lunger utenfor døren

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
















ORION














ORION

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0406/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 46, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 217 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 80 i Ila Kv 2 B Borettslaget, org.nr. 952787640

Selger
Hedvig Antoinette Halgunset

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
138 442,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 638 442,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 639 822,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 649 122,- (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
1928

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 80 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 70 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en stilfull og innbydende entré med downlights i himlingen og klassisk stukkatur, som sammen gir et elegant og gjennomført førsteinntrykk. Entréen byr på gode oppbevaringsmuligheter med et romslig, innebygd garderobeskap oppført i 2025, tilpasset praktisk oppbevaring av yttertøy og sko.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen fremstår som lys, romslig og innbydende, med store vindusflater som gir rikelig innslipp av naturlig dagslys. Klassiske detaljer som stukkatur og rosetter tilfører boligen et elegant særpreg og skaper en fin kontrast til det moderne uttrykket. Den gode planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med nytt, stilrent laminat fra 2025, og veggflatene er sparklet og malt samme år i delikate, moderne fargetoner, noe som gir rommet et harmonisk, helhetlig og tidsriktig uttrykk. Stuen byr på et utmerket utgangspunkt for personlig innredning og tilrettelegging etter egne ønsker. Som et ekstra kvalitetsløft er rommet utstyrt med en stemningsfull peisovn, som gir både varme og hygge på kjølige dager.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne og funksjonelt kjøkken fra 2025 med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminatbenkeplate med underlimt vaskekum, samt praktisk belysning over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over kokeplassen er det montert kullfilterventilator. Videre er både waterguard og komfyrvakt installert, noe som bidrar til økt sikkerhet. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2009 er diskret plassert i kjøkkeninnredningen.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De delikate fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet byr på rikelig med oppbevaringsplass i et romslig, innebygd garderobeskap som strekker seg langs hele veggen.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. Her er det også praktisk oppbevaringsplass i et innebygd garderobeskap.

BADEROM:
Innbydende flislagt baderom med store, beige fliser som gir rommet et eksklusivt og gjennomført uttrykk. Badet er oppusset i 2025 og har elektrisk gulvvarme samt downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med integrert belysning og dusjhjørne med glassvegger. Naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 4 m² og en kjellerbod på ca. 4 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass og enkelt glass, prod. 1983.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater, innfelt downlights i entré. Rosetter og stukkatur i boligen. Vegger med malt betong/mur og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,65 m og i stue/kjøkken til: 2,77 m.
Innerdører: Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon av boligen ved åpning av vinduer.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stue/kjøkken.

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.:
- Helsparklet og malt alle vegger og tak. Arbeider er utført av Tømrermester Andreassen AS.
- Rivd vegg, lagt lister og gulv, samt bygget garderober. Arbeider er utført av Tømrermester Andreassen AS.
- Etablert stukkatur og rosetter i boligen.
- Lagt flis på flis på badet. Arbeider er utført av Proff Work Marcin Sankiewicz.
- Installert vegghengt klosett, servant, dusj, samt trekt rør fra badet til kjøkkenet. Arbeider er utført av Smedstad Rør.
- Flyttet kjøkken.
- Lagt nytt laminatgulv i boligen.
2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smedstad Rør, installerte vegghengt toalett, servant, dusj og trakk rør fra badet til kjøkkenet. Proff Work Marcin Sankiewicz, lagt flis og silikonerte hjørner.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro, skriftet ut deler av det elektriske anlegget, lagt ekstra strøm til nytt kjøkken, montert nye spotter og taklamper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? November 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aljadan Maling, helsparkle og male alle vegger og tak Tømrermester Andreassen AS, rive vegg, legge lister og gulv, bygge garderober.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar: Var lukt ifm manglende vann i vannlåsen, rørlegger utbedret dette ved å montere et rør i sluket. Ikke hatt problemer siden.

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)
- Ja
Beskriv: Har vært sopp i kjelleren, men ble utbedret i 2022. Ikke hatt problemer siden

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.
- Ja
Beskriv: Det ble funnet totalt 4 sølvkre på badet over en periode på 3 uker i 2022. Ble utbedret og aldri hatt noen siden.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Var i salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Nye felleskostnader er opplyst om, og får virkning fra 1. jan 2026.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

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

Boligblokk bygget i 1928. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 670 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 115,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 115,01,-

Herav:
Dugnad 44,00
Lån 1 498,21 (Denne posten justeres til kr. 1 449,- fra 01.02.2026)
Felleskostnader 3 572,80 (Denne posten justeres til kr. 3 752,- fra 01.02.2026)

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabel-tv, bredbånd, renter og avdrag på andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, festeavgift,

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 801 453,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 205 811,- 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
Fibernett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Vedlikeholdsplan og teknisk kartlegging:
Styret har igangsatt prosessen med å innhente tilbud fra flere aktører for å få utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen skal sikre god oversikt over byggets tilstand og behov fremover, og omfatte blant annet:
- Tak, vinduer og bygningens tekniske tilstand
- Fuktproblematikk og vedlikehold av fasade
- Energieffektivisering og mulige oppgraderinger
I tillegg har styret påbegynt kartlegging av pipeløp – både i bruk og ute av bruk – med mål om å vurdere muligheter for bruk av inaktive pipeløp til bedre ventilasjon i kjeller. Det er også igangsatt undersøkelser knyttet til muligheten for nytt og mer moderne låsesystem i borettslaget.

Borettslaget vil gjennomføre en kartlegging av behovet for eventuell utskifting av vinduer.

Styret har gjennomført flere mindre, men viktige tiltak gjennom året:
- Reparasjon av skader etter transport og hærverk på port og bygningsmasse.
- Oppgradering av fellesarealer med montering av nye utemøbler.
- Rehabilitering av et pipeløp som hadde skader.
- Bygging av tre nye kjellerboder.
- Oppgradering med to nye barnevognbokser.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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 138 442,-pr. 01.01.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713651
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 1 770 996,00
Innfrielsesdato: 30.08.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713635
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 4 474 112,00
Innfrielsesdato: 30.09.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 45 072,75
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713643
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 9 268 802,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 93 369,78
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 846 840. For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 1 092 396.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Dyrehold kan godkjennes under forutsetning at søknad og signering på at reglene er lest sendes styret. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler og vedtekter.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80238769

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 904 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 102 000,- pr. år
Festetid: Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951. Festekontrakt med Oslo Kommune ble forlenget
f.o.m. 01.11.2021.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 visningsskilter fra eiendomsmegler.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Populær og svært sentral beliggenhet i Iladalen, like ved Alexander Kiellands plass. Iladalen ligger mellom Sagene, sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen, med gangavstand til det meste som Oslo kan by på. Nærområdet er grønt og fint, og omkranset av flere parker med gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. På andre siden av Akerselva finner man "Løkka" med byens mest spennende og varierte utvalg av barer, kaféer, restauranter og butikker. Noen hundre meter fra

leiligheten ligger Vulkan med utested (BAR Vulkan) og Mathallen som byr på spennende matmarkeder med kort- og langreiste fristelser, vinkurs, konserter m.m.

Nærsenteret i Kiellands hus er i umiddelbar nærhet har det du trenger til det daglige, som matbutikk, frisør, kafé, bensinstasjon og Vinmonopol. Søndagsåpen Matkroken ligger også rett rundt hjørnet. Det er også et par spennende serveringssteder rett i nærheten som Colonel Mustard og Gutta fra Calcutta. Ærverdige Tranen er nylig omgjort til Åpent Bakeri på dagtid og Lofthus Samvirkelag med byens kanskje beste pizza på kvelden. Det er også flere gode skoler og barnehager i nærheten.

Det er flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS på Ila. Det er fine tur- og parkmuligheter i Iladalen, langs Akerselva og på St. Hanshaugen. I St. Hanshaugen Park er det hyggelig å gå eller løpe en tur, det er også uteservering i sommerhalvåret i parken. Her serveres pizza, pasta, hamburgere, småretter, snacks og øl.

Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon, fra holdeholdeplassen rett ved går buss 34 mellom Ekeberg hageby og Tåsen, mens buss 54 går mellom Kjelsås og Aker brygge. Det er også gode parkeringsmuligheter i området.

Den populære 21-bussen er å finne på Alexander Kiellands plass 200 meter fra leiligheten, her går også buss 33, 34 og 54 (går hele døgnet). 37-bussen finner du på Lovisenberg, denne tar deg enkelt til Handelshøyskolen BI. Flybussen har avgang fra Kiellands plass.

Nærmeste trikkeholdeplass er Biermanns gate, her går to busslinjer og trikk 11, 12 og 13 med jevnlige avganger. Om lag 12 min reisevei til HiOA med 21-bussen (20 min til fots) og 18 min reisetid til Blindern med buss og trikk. Med sykkel bruker du omtrent det samme.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Alexander Kiellands plass - Linje FB5, 21, 26, 33, 34, 54 (1 min unna i gangavstand)
Trikk: Birkelunden - Linje 11, 12, 18 (10 min unna i gangavstand)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet følger vedlagt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet fra det som i dag er det største soverommet, og etablert i en åpen stue-/kjøkkenløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/219/217:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:218 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:220 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:221 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:222 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:223 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:224 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:225 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:226 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:219 F

Nye vilkår

11.02.1926 - Dokumentnr: 912470 - Best. om vann/kloakkledn.

11.02.1926 - Dokumentnr: 912471 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:218

11.02.1926 - Dokumentnr: 912472 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:219

11.02.1926 - Dokumentnr: 912473 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:220

11.02.1926 - Dokumentnr: 912474 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:221

11.02.1926 - Dokumentnr: 912475 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:222

11.02.1926 - Dokumentnr: 912476 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:223

11.02.1926 - Dokumentnr: 912477 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:224

11.02.1926 - Dokumentnr: 912478 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:225

11.02.1926 - Dokumentnr: 912479 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:226

10.01.1928 - Dokumentnr: 924468 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

10.01.1928 - Dokumentnr: 924469 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:218

10.01.1928 - Dokumentnr: 924470 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:219

10.01.1928 - Dokumentnr: 924471 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:220

10.01.1928 - Dokumentnr: 924472 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:221

10.01.1928 - Dokumentnr: 924473 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:222

10.01.1928 - Dokumentnr: 924474 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:223

10.01.1928 - Dokumentnr: 924475 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:224

10.01.1928 - Dokumentnr: 924476 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:225

10.01.1928 - Dokumentnr: 924477 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:226

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

25.02.1954 - Dokumentnr: 301804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1926 - Dokumentnr: 900056 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GRIFFENFELDTSGT 1B - UTGÅTT

22.10.1955 - Dokumentnr: 308734 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:78
UTSKILT FRA FLERE BNR

26.03.2015 - Dokumentnr: 275324 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:218
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:219
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:220
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:221
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:222
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:223
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:224
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:225
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:226

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 384,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave (uten hjem.no) kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (meglerpakke 2) kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 467,- 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 9. januar 2026

Megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Uelands gate 46

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 286 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km

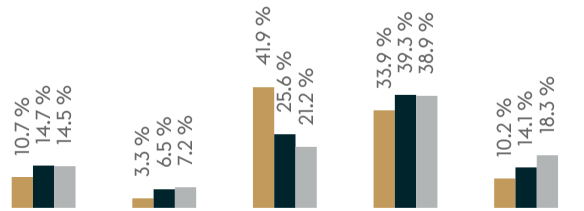
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	13 min 1 km
Carl Berners plass	Linje 5	6 min 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	7 min 0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	68 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	2 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	5 min
SATS IIa	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Uelands gate 46, 0457 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 217

Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 10.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1448 **Referansenummer:** JY3598

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Medansvarlig



Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1928. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Etablert nytt kjøkken.
- Revet vegger, lagt lister og nytt laminatgulv, samt bygget garderober. Arbeider utført av Tømrermester Andreassen AS.
- Etablert stukkatur i boligen. Arbeider er utført av Tømrermester Andreassen AS.
- Etablert rosetter i boligen. Arbeider er utført som egeninnsats.
- Lagt flis på flis på badet. Arbeider er utført av Proff Work Marcin Sankiewicz.
- Installert vegghengt klosett, servant og dusj, samt trukket rør fra bad til kjøkken. Arbeider er utført av Smedstad Rør AS.
- Helsparklet og malt alle vegger og tak. Arbeider er utført av Aljadan Maling.
- Oppgradert elektrisk anlegg og all belysning. Arbeider er utført av Storm Elektro AS

Eier opplyser at det ble funnet totalt 4 sølvkre på badet over en periode på 3 uker i 2022. Ble utbedret og aldri hatt noen siden.

Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1928. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights i entré. Rosetter og stukkatur i boligen. Vegger med malt betong/mur og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,65 m og i stue/kjøkken til: 2,77 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/ lys og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at det er lagt flis på flis på badet. Installert vegghengt klosett, servant og dusj. Arbeider utført av Smedstad Rør AS.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stue/kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

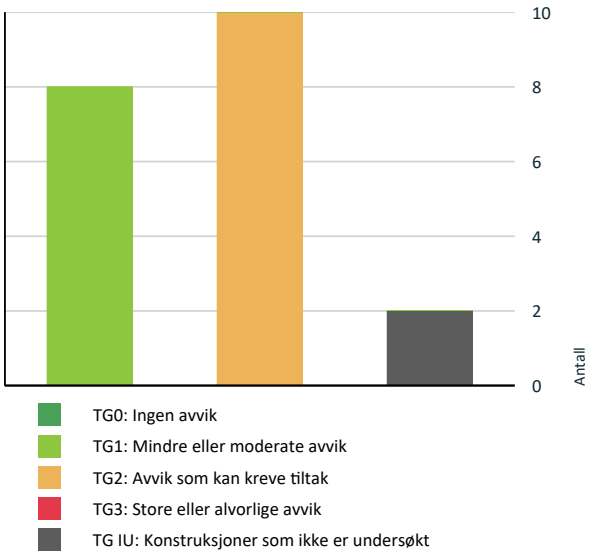
Andelsleilighet

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

Avvik: Kjøkken er flytte fra det som i dag er det største soverommet ut i en stue/kjøkken løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1928

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og enkelt glass, prod. 1983

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato, samt noe værslitte og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1928. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights i entré. Rosetter og stukkatur i boligen. Vegger med malt betong/mur og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til: 2,65 m og i stue/kjøkken til: 2,77 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn plassert i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stue/kjøkken.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/ lys og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at det er lagt flis på flis på badet. Installert vegghengt klosett, servant og dusj. Arbeider utført av Smedstad Rør AS.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Under servantinnredningen er det observert ufagmessig flisarbeid, med synlige partier av veggen bak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at flisarbeider under servantinnredningen utbedres slik at bakveggen ikke er synlig.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

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

Under servantinnredningen er det observert ufagmessig flisarbeid på gulvet. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpejernsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/ lys og dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - kobber

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør - støpejern

Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Det er etablert avløpspumpe under vaskekummen på kjøkkenet.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder, prod. 2009 plassert i kjøkkeninnredning. Waterguard er montert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplysninger hentet fra samsvarserklæring: Tilkobling av soverom, stue, bad sikringsskap, belysning, komletttering kjøkken i tillegg til montering av bryter til vvb. Arbeider er utført av Storm Elektro Oslo Akershus AS

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, basert på synlige og tilgjengelige bygningsdeler under befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

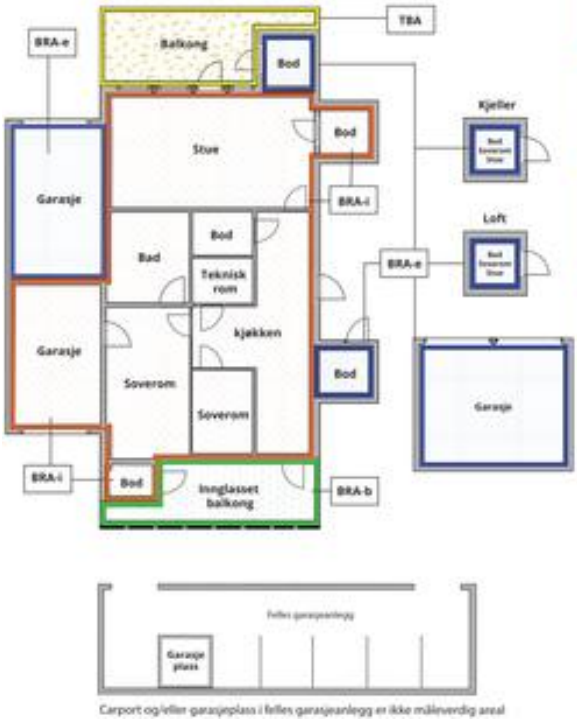
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
1. etasje	70			70	
Kjeller		6		6	
SUM	**70**	**10**			
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod på ca. 4 m².
- En kjellerbod på ca. 4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Kjøkken er flytte fra det som i dag er det største soverommet ut i en stue/kjøkken løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Hedvig Antoinette Halgunset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	217		0	4885.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Uelands gate 46, 0457 OSLO

Hjemmelshaver
Oslo Kommune. Gjelder feste: BORETTSLAGET ILA KV 2 B, Org.nr: 952 787 640

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Brl Ila Kvartal 2 B	958935420		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Hedvig Antoinette Halgunset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
80	138 443	*30.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 og 30.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	80238769			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	10.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halgunset, Hedvig Antoinette	9578-5997-4-4174614	2025-12-12 12:30:18

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
12. des. 2025

Oppdragsnummer
20-0406/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 46, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Hedvig Antoinette Halgunset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juli 2022

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: 80238769
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smedstad Rør, installerte vegghengt toalett, servant, dusj og trakk rør fra badet til kjøkkenet. Proff Work Marcin Sankiewicz, lagt flis og silikonerte hjørner.

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

Eventuell kommentar: Ikke fornyet

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro, skriftet ut deler av det elektriske anlegget, lagt ekstra strøm til nytt kjøkken, montert nye spotter og taklamper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? November 2025

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aljadan Maling, helsparkle og male alle vegger og tak Tømrermester Andreassen AS, rive vegg, legge lister og gulv, bygge garderober

---

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

Eventuell kommentar: Var lukt ifm manglende vann i vannlåsen, rørlegger utbedret dette ved å montere et rør i sluket. Ikke hatt problemer siden.

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)

Ja

Beskriv: Har vært sopp i kjelleren, men ble utbedret i 2022. Ikke hatt problemer siden.

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.

Ja

Beskriv: Det ble funnet totalt 4 sølvkre på badet over en periode på 3 uker i 2022. Ble utbedret og aldri hatt noen siden.

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

Eventuell kommentar: Ingen som er utarbeidet mens jeg har bodd der

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Var i salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke hørt om

---

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

Eventuell kommentar: Nei, har ikke kommet noen informasjon om slike planer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke hørt om

---

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

Eventuell kommentar: 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?

Ja

Beskriv: Nye felleskostnader er opplyst om, og får virkning fra 1. jan 2026

---

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.

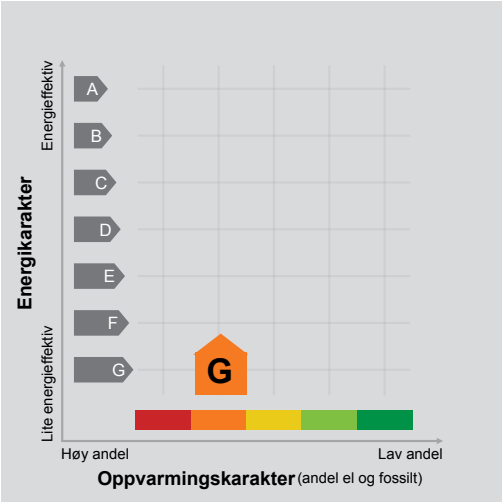
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0406/25

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 46
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541309
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-243275
Dato	30.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	1927
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Uelands gate 46	80541309	H0102	0	0	80

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1927

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	70 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	196 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,64 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	55 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.2.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	165,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	232,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 306 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	390,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	24 656 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	390,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	27 306 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 756 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	11 550 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 306 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	74,6 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0406/25 . Vår ref.: 7413-1-080 Dato: 30.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl IIa Kvartal 2 B
Organisasjonsnr:	952787640
Andelseier:	Halgunset, Hedvig Antoinette
Medeier:	
Leilighetsnummer:	080
Adresse:	Uelands Gate 46, 0457 OSLO
Andelsnummer:	80
Gnr.	219
Bnr.	217
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80238769.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Borettslaget har 2 bnr. Uelands gate 26 - 32 har gnr. 219, bnr. 212, Oslo, Uelands gate 34 - 52 har gnr. 219, bnr. 217, Oslo. Styret bestiller nøkler og skilt. Lån 9820.77.13651 (OBOS03) kan ikke fordeles før krav på LB-kat 143 kjøres 01.11.18. Gjelden fordeles flatt, kr 111.662 på følgende leiligheter: 2-7-10-12-18-30-37-52-54-57-61-64-69-71-76-78-91-93-105-109. Kostnad kr 481 pr mnd kreves inn fra 1.11.18 i 25 år. Skilt til postkasse er kostnadsfritt for beboer. Send en mail til styret@ulvetrappen.com for å bestille. Festekontrakt med Oslo Kommune blir forlenget f.o.m. 01.11.2021. Felleskostnadene økes med 10%, felleskostnader for tilleggsareal økes med 20%, innkreving for de som har lån økes med 19% og innkreving for de med balkonglån økes med 40% fra 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713651
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 770 996,00
Innfrielsesdato:	30.08.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713635
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	4 474 112,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713643
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	9 268 802,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 115,01,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	44,00	
Lån	1 498,21	1 449,00 fra 01.02.2026
Felleskostnader	3 572,80	3 752,00 fra 01.02.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 579,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 139,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	159 355,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713651
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713635
Restsaldo:	45 072,75
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713643
Restsaldo:	93 369,78
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 138 442,53,-, pr. dags dato.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7413
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 16:00 og lukker 24. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7413

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri
6. Øke trafikksikkerhet i bakgården
7. Endring av vedtekter, artikkel 7.1
8. Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver Gine Kronberg i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinn Fannar Johannson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Styrets innstilling

Behov for utbedringer i vaskerommene anerkjennes, men tiltak vurderes som del av den helhetlige vedlikeholdsplanen som er under arbeid. Fuktproblemer og kjellertilstand vil bli prioritert ut fra denne kartleggingen.
Miljøsanering ble utført av et godkjent firma i kjellerne i fjor, og vaskeri har ikke blitt pekt ut som et avgjørende element i nevnt rapport.

Forslag til vedtak

Renovere vaskeri i alle kjellere.

Sak 6

Øke trafikksikkerhet i bakgården

Forslag fremmet av:
Line Heie Hallem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det begynner å være ganske mange små barn i gården, og det virker av og til skummelt med litt for rask kjøring med bil.

Vi har hatt flere nesten uhell siden vi har utgangsdør rett etter/før buen og mange kommer raskt igjennom.
Ønsker å få på plass flyttbare fartsdumper.
De kan fjernes hvis det er nødvendig, men vil sakke farten på daglig levering/avlevering.

Styrets innstilling

Styret tiltrer forslaget.

Styret anerkjenner behovet for å øke sikkerheten i gårdsrommet, særlig med tanke på små barn. Vi vil vurdere muligheten for å etablere skilt eller evt. midlertidige eller flyttbare fartsdempere som kan bidra til lavere fart ved passering. Det vil også bli tatt hensyn til praktiske forhold som renovasjon, vintermåking, generelt bruk av gårdsrommet, og tilgjengelighet for uttrykningskjøretøy.

Forslag til vedtak

Styret får mulighet til å installere en form for fysiske fartsdempere som er flyttbar i bakgården.

Sak 7

Endring av vedtekter, artikkel 7.1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens tekst ;
Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fem medlemmer (inkludert styreleder) og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

Ny tekst;

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

Styrets innstilling

Styret tiltrer forslaget

Forslag til vedtak

Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

Sak 8

Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

Forslag fremmet av:
Mateusz Bartczak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange borettslag bytter ut alle vinduene samtidig, men noe slikt vil ikke være aktuelt for vårt borettslag da standard og alder på vinduene er veldig varierende.

Første steg kunne vært en kartlegging etterfulgt av en befaring/takst kombinert med en anbudsrunde hvor vi velger utførende firma basert på anbefalinger fra andre borettslag. Det er ikke sikkert at alle dårlige vinduer bør byttes ut heller; kanskje noen kan rehabiliteres eller kanskje det holder at kun det ytterste vinduet byttes ut/rehabiliteres. Kanskje noen andelseiere ønsker å bruke mer av egne midler for å bedre isolasjonsevne/lyddemping som eventuelle tilvalg. Kanskje finnes glass som kan minske overoppheting i sommermånedene (noe hvertfall jeg sliter med..). Eller tilvalg på finere innvendige vinduskarmer når en først er i gang, som et kosmetisk tilvalg.
Uansett, jeg tror dette ville vært en nyttig utredning. Det kan føre til påfølgende tiltak som vil bedre bokvaliteten for mange andelseiere i flere tiår fremover.

Styrets innstilling

Styret tiltrer ikke forslaget.

Styret tiltrer ikke forslaget i sin nåværende form.

Styret anerkjenner at en utredning knyttet til vinduenes tilstand og mulige tiltak vil være nyttig, og dette er allerede planlagt som en del av arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan. Denne planen skal gi en profesjonell vurdering av byggets tilstand, og vil danne grunnlag for videre prioriteringer, inkludert tiltak knyttet til vinduer.

Eventuelle felles innkjøp, tilvalgsmuligheter eller behov for ekstern prosjektledelse vil vurderes når kartleggingen foreligger.

Forslag til vedtak

Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

---

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edward Halvorsen

  Uelands Gate 52
  Jeg ønsker å stille som styremedlem i Ila Kvartal 2B.
  Siden 2020 har jeg bodd i borettslaget, og føler tiden er inne for å søke styre.
  Via medisinstudiet var jeg nestleder i en ideell studentorganisasjon (MSO Oslo), og syntes det gav mersmak.
  Nå ønsker jeg å bidra i borettslaget og for bomiljøet her.

- Maren-Sofie Weien Stubø

  Uelands Gate 52
  Mitt navn er Maren-Sofie, og jeg har bodd i nummer 52 i nesten ett år. Jeg jobber som løsningsarkitekt innen IT, og ønsker å bidra med engasjement og gode ideer for fellesskapet.
  Jeg vil gjerne bli med i styret for å bli bedre kjent med naboene mine og bidra til et godt bomiljø. Jeg håper å kunne være med på å gjøre gården vår til et enda triveligere sted å bo for oss alle.

- Torgrim Talleraas

  Uelands Gate 48
  Mitt navn er Torgrim og jeg bor i øvre gård i blokk 48 med samboer og barn. Vi har bodd her i Ulvetrappen i nå 5 år og stortrives, og jeg ønsker dermed å bidra inn til fellesskapet med å delta i styret. Jeg er ny i å jobbe med borettslag, men jeg er lærevillig og ser frem til å jobbe med nye utfordringer! Jeg har tidligere erfaring fra styrearbeid i blant annet velferdstinget og jobber som skoleleder. Jeg ønsker å bidra med å holde styret veldrevet og følge opp vårt felles miljø på felles og utearealer.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 fortsatt arbeidet med å sikre god drift og utvikling av borettslaget. Året har vært preget av innsats innen vedlikehold, forbedringer av fellesarealer og langsiktig planlegging. Det er avholdt 8 styremøter, og det har vært gjennomført to dugnader med stort engasjement fra beboerne.

Vedlikeholdsplan og teknisk kartlegging

Styret har igangsatt prosessen med å innhente tilbud fra flere aktører for å få utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen skal sikre god oversikt over byggets tilstand og behov fremover, og omfatte blant annet:

· Tak, vinduer og bygningens tekniske tilstand

· Fuktproblematikk og vedlikehold av fasade

· Energieffektivisering og mulige oppgraderinger

I tillegg har styret påbegynt kartlegging av pipeløp – både i bruk og ute av bruk – med mål om å vurdere muligheter for bruk av inaktive pipeløp til bedre ventilasjon i kjeller. Det er også igangsatt undersøkelser knyttet til muligheten for nytt og mer moderne låsesystem i borettslaget.

Vedlikehold og forbedringer

Styret har gjennomført flere mindre, men viktige tiltak gjennom året:

· Reparasjon av skader etter transport og hærverk på port og bygningsmasse

· Fjerning av graffiti

· Oppgradering av fellesarealer med montering av nye utemøbler

· Rehabilitering av ett pipeløp som hadde skader

· Reparasjon av hærverk på søppelskur

· Bygging av tre nye kjellerboder

· Oppgradering med to nye barnevognbokser

Det er også brukt betydelige ressurser på opprydding av søppel og avfall som dessverre dumpes på fellesarealene. Styret minner om at dette er en unødvendig kostnad for fellesskapet og oppfordrer alle beboere til å bidra til en ryddig og trivelig gård.

Styrets sammensetning

To styremedlemmer er ferdige med sin periode: Sveinn Fannar Jóhannsson og Prosscovia Nakasi. I tillegg har Anton Persson flyttet til utlandet og har derfor trådt ut av styret. Vi takker dem for innsatsen og engasjementet gjennom sin tid i styret.

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952 787 640, KUNDENR. 7413

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-250 495**	**1 410 776**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		846 840	-607 706
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-948 201	-953 566
			-100 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-101 361**	**-1 661 272**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18**	**-351 856**	**-250 495**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		270 707	621 742
Kortsiktig gjeld		-622 563	-872 237
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18**	**-351 856**	**-250 495**

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952 787 640, KUNDENR. 7413

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 742 443	5 440 588	5 356 000	6 054 276
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 742 443**	**5 440 588**	**5 356 000**	**6 054 276**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-10 910	-15 283	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-198 008	-188 303	-195 000	-205 000
Konsulenthonorar	6	-8 138	-107 886	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-839 458	-2 445 675	-655 000	-586 000
Forsikringer		-789 219	-692 888	-771 525	-926 000
Festeavgift		-103 476	-103 476	-102 000	-102 000
Kommunale avgifter	8	-1 260 662	-1 103 072	-1 259 000	-1 432 000
Energi/fyring		-120 439	106 538	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 112	-302 868	-300 000	-310 000
Andre driftskostnader	9	-258 509	-293 960	-331 500	-298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 137 130**	**-5 375 073**	**-4 067 225**	**-4 283 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 605 313**	**65 515**	**1 288 775**	**1 771 276**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	257 576	229 334	0	256 120
Finanskostnader	11	-1 016 049	-902 555	-968 000	-935 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-758 473**	**-673 221**	**-968 000**	**-678 880**
ÅRSRESULTAT		**846 840**	**-607 706**	**320 775**	**1 092 396**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-607 706		
Reduksjon udekket tap		846 840	0		

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952 787 640, KUNDENR. 7413

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 454 923	5 454 923
Aksjer og andeler	13	2 500	2 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 457 423**	**5 457 423**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 263	3 368
Forskuddsbetalte kostnader		228 742	578 644
Driftskonto OBOS-banken		-19 465	0
Sparekonto OBOS-banken		41 166	39 730
SUM OMLØPSMIDLER		**270 706**	**621 742**
SUM EIENDELER		**5 728 129**	**6 079 165**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 114*287,72		32 800	32 800
Udekket tap	14	-11 364 351	-12 211 191
SUM EGENKAPITAL		**-11 331 551**	**-12 178 391**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 437 117	17 385 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 437 117**	**17 385 318**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 611	112 398
Leverandørgjeld		173 326	180 331
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	416 806
Påløpte renter		168 474	87 233
Påløpte avdrag		161 256	75 469
Annen kortsiktig gjeld	16	896	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**622 563**	**872 237**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 728 129**	**6 079 165**
Pantstillelse	17	22 950 000	22 950 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Borettslaget Ila Kvartal 2 B

Stig Roger Ingvaldsen/s/ Sveinn Fannar Johannsson/s/ Elisabeth Horne/s/

Prosscovia Nakasi/s/ Per Mikael Anton Persson/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 839 913
Lånekostnad 1	1 492 091
Tilleggsareal	186 084
Lånekostnad 2	115 440
Eiendomsskatt	79 348
Dugnad	52 118
Avregning	-22 551
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 742 443**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 910.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 138
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 138**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-337 782
Drift/vedlikehold VVS	-82 463
Drift/vedlikehold elektro	-6 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-208 215
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 561
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 214
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 829
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-839 458**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-79 385
Vann- og avløpsavgift	-877 923
Feieavgift	-25 296
Renovasjonsavgift	-278 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 260 662**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 825
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 402
Vaktmestertjenester	-100 025
Vakthold	-588
Renhold ved firmaer	-126 550
Andre fremmede tjenester	-2 418
Andre kontorkostnader	-1 527
Bank- og kortgebyr	-4 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-258 509**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 456
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 294
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 367
Utbytte OBF	179 459
SUM FINANSINNTEKTER	**257 576**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-992 675
Renter på leverandørgjeld	-107
Andre rentekostnader	-2 543
Renter og provisjon på kassekreditt	-20 724
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 016 049**

NOTE: 12
BYGNINGER

Bygninger	3 179 468
Balkonger 2018	2 275 455
SUM BYGNINGER	**5 454 923**

Gnr.219/bnr.212 M. flere
Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER
regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 Pålydende: 2 500 Balanseført verdi: 2 500
Aksjeselskapets navn Oslo og omegn Boligforvaltning AS

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2018	-6 116 781	
Nedbetalt tidligere	1 163 199	
Nedbetalt i år	242 886	
		-4 710 696
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2018	-13 564 125	
Nedbetalt tidligere	3 007 638	
Nedbetalt i år	652 528	
		-9 903 959

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-2 233 245	
Nedbetalt tidligere	357 996	
Nedbetalt i år	52 787	
		-1 822 462
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 437 117**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Refusjon av utlegg, utbetalt jan.25	-896
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-896**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

.

Pantelån	16 437 117
TOTALT	**16 437 117**

.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

.

Bygninger	5 454 923
TOTALT	**5 454 923**

NOTE: 18
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år, og har kassekreditt tilgjengelig kr. 200 000.
Tiltakene er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 33PA6-TS8FS-TDI86-SALO0-QI5OE-AQ4JN

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.25
Selskapsnummer: 7413 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver Gine Kronberg i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Sveinn Fannar Johannson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Renovere vaskeri i alle kjellere.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Øke trafikksikkerhet i bakgården

Styret får mulighet til å installere en form for fysiske fartsdempere som er flyttbar i bakgården.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter, artikkel 7.1

Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Edward Halvorsen
- ☐ Maren-Sofie Weien Stubø
- ☐ Torgrim Talleraas

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Organisasjonsnummer: 952787640
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 16:00 til 24. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver Gine Kronberg i OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sveinn Fannar Johannson er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Styrets innstilling
Behov for utbedringer i vaskerommene anerkjennes, men tiltak vurderes som del av den helhetlige vedlikeholdsplanen som er under arbeid. Fuktproblemer og kjellertilstand vil bli prioritert ut fra denne kartleggingen.
Miljøsanering ble utført av et godkjent firma i kjellerne i fjor, og vaskeri har ikke blitt pekt ut som et avgjørende element i nevnt rapport.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Øke trafikksikkerhet i bakgården

Fremmet av: Line Heie Hallem

Det begynner å være ganske mange små barn i gården, og det virker av og til skummelt med litt for rask kjøring med bil.

Vi har hatt flere nesten uhell siden vi har utgangsdør rett etter/før buen og mange kommer raskt igjennom.
Ønsker å få på plass flyttbare fartsdumper.
De kan fjernes hvis det er nødvendig, men vil sakke farten på daglig levering/avlevering.

Styrets innstilling
Styret tiltrer forslaget.

Styret anerkjenner behovet for å øke sikkerheten i gårdsrommet, særlig med tanke på små barn. Vi vil vurdere muligheten for å etablere skilt eller evt. midlertidige eller flyttbare fartsdempere som kan bidra til lavere fart ved passering. Det vil også bli tatt hensyn til praktiske forhold som renovasjon, vintermåking, generelt bruk av gårdsrommet, og tilgjengelighet for uttrykningskjøretøy.

Forslag til vedtak:
Styret får mulighet til å installere en form for fysiske fartsdempere som er flyttbar i bakgården.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtekter, artikkel 7.1

Dagens tekst ;
Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fem medlemmer (inkludert styreleder) og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

Ny tekst;

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

Styrets innstilling
Styret tiltrer forslaget

Forslag til vedtak:
Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

Fremmet av: Mateusz Bartczak

Mange borettslag bytter ut alle vinduene samtidig, men noe slikt vil ikke være aktuelt for vårt borettslag da standard og alder på vinduene er veldig varierende.

Første steg kunne vært en kartlegging etterfulgt av en befaring/takst kombinert med en anbudsrunde hvor vi velger utførende firma basert på anbefalinger fra andre borettslag. Det er ikke sikkert at alle dårlige vinduer bør byttes ut heller; kanskje noen kan rehabiliteres eller kanskje det holder at kun det ytterste vinduet byttes ut/rehabiliteres. Kanskje noen andelseiere ønsker å bruke mer av egne midler for å bedre isolasjonsevne/lyddemping som eventuelle tilvalg. Kanskje finnes glass som kan minske overoppheting i sommermånedene (noe hvertfall jeg sliter med..). Eller tilvalg på finere innvendige vinduskarmer når en først er i gang, som et kosmetisk tilvalg.
Uansett, jeg tror dette ville vært en nyttig utredning. Det kan føre til påfølgende tiltak som vil bedre bokvaliteten for mange andelseiere i flere tiår fremover.

Styrets innstilling
Styret tiltrer ikke forslaget.

Styret tiltrer ikke forslaget i sin nåværende form.

Styret anerkjenner at en utredning knyttet til vinduenes tilstand og mulige tiltak vil være nyttig, og dette er allerede planlagt som en del av arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan. Denne planen skal gi en profesjonell vurdering av byggets tilstand, og vil danne grunnlag for videre prioriteringer, inkludert tiltak knyttet til vinduer.

Eventuelle felles innkjøp, tilvalgsmuligheter eller behov for ekstern prosjektledelse vil vurderes når kartleggingen foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Edward Halvorsen (31 stemmer)
Maren-Sofie Weien Stubø (30 stemmer)
Torgrim Talleraas (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Edward Halvorsen
Maren-Sofie Weien Stubø
Torgrim Talleraas

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 27.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål
Borettslagets navn er Ila Kvartal II B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering
I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler
Borettslaget består av 114 andeler pålydende NOK 100 *per rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regner som rom.* Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til én bolig. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2.3 Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

3. Felleskostnader

3.1 Definisjon, inndriving, fordeling
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal ved forretningsfører påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplan, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

3.2 Panterett
Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

4. Bruk av andelen

4.1 Andelseiers rett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Vesentlig mislighold kan føre til salgspålegg og fravikelse jfr. Lov om burettslag 5-22 og 5-23.

(2) Styret fastsetter vanlige ordensregler som alle andelseiere og brukere er forpliktet til å sette seg inn i.
(3) Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Se egne tilleggsvedtekter for dyrehold.

4.2 Overlating av bruk til andre

(1) Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp– eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

(2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
— andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
— et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp— eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
— det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere.

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke brukes til annet enn bolig.

5.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Kostnadene knyttet til fjerning av innsekter og skadedyr dekkes av borettslaget, med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt, eller ikke har meldt fra innen rimelig tid. Styret avgjør om borettslaget skal ta kostnadene.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseieren skal også melde fra om andre større skader i boligen.

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

(9) Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt eller at skaden direkte skyldes utbedring/endring i bygningsmessig konstruksjoner som følge av ombygging eller oppussing som andelseier har vært ansvarlig for.

5.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

5.4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5- 15. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendel av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags—, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har én stemme.

(2) Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg

et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

(3) Fremleietaker har møte- og talerett på generalforsamlingen.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmekligen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

(2) Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

(1) Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

(2) Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

(3) Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kanne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
– Konstituering.
– Godkjenning av styrets årsberetning.
– Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
– Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

– Honorar til styret
– Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

(1)Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

(2)Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

(3)Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

(2)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

7.2 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, minimum tre stemmer.

(2) 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.

7.3 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

(2) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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.

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

7.5 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.6 Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.7 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal

ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Inhabilitet og taushetsplikt

8.1 Inhabilitet

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

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

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

9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

9.1 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.

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

9.3 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 kap. 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig

med pålegg om salg.

9.4 Erstatningsansvar for skader som husdyr forvolder
Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder.

10. Revisjon

Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11.2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Vedtatt på generalforsamling 27.05.2021

Andelseier er pliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler for Borettslaget Ila Kvartal 2B, jf. vedtektene.

Formål og omfang

Borettslaget Ila kvartal 2B er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk og solidarisk ansvarlige for at eiendommen er i god stand. Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø for alle andelseiere og fellesskapet som helhet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget har særlige retningslinjer for husdyrhold og balkongbruk, samt ved utbygging, ombygging og modernisering, og disse er å anse som en del av ordensreglene.

Hensyn til hverandre

Vi bor tett på hverandre i borettslaget. Vi må regne med å både høre og se at vi er mange på et lite område. Du har rett til å ikke bli forstyrret unødig og særlig ikke etter klokken 22:00 om kvelden. Du har også rett til normal aktivitet. Disse rettighetene har også dine naboer.

Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Det er enklere å få aksept for at man må støye om det varsles i forkant. Nabovarsel bør settes opp når det skal foretas arbeid som kan medføre støy, eller dersom man planlegger en fest.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten din fra klokken 22.00 til klokken 06.00 både på hverdager og i helgene.

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking og musikkøvelser) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

- Hverdager mellom klokken 08 og klokken 20
- Lørdager mellom klokken 10 og klokken 16
- Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter

Regler for vedvarende støy

Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen kan lyden spre seg lengre enn oppgangen du bor i. Det er derfor viktig at sørger for at slikt arbeid skjer så raskt som mulig.

Vedvarende støy (som for eksempel pigging, langvarig boring, og banking) må slutte klokken 16 også på hverdager.

Ved vedvarende arbeid på betongen må du legge inn to timer med pause i løpet av dagen. Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen

Ved ethvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten i ett år. Til dette skal det benyttes søknadsskjema fra OBOS og søknaden må godkjennes av styret. Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

Fellesvaskeri

Borettslaget har fellesvaskerier. Reglene for vaskeliste, vasketider og vaskerom skal overholdes. Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriet er kun for borettslagets beboere.

Vern av borettslagets område

Den enkelte andelseier plikter å ta hensyn til og verne om plener, beplantning og anlegget på borettslagets område.

Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall. Oppbevaring av barnevogner, sykler, akebrett, ski, skap, skohyller og lignende i trapperom er ikke tillatt for å sikre frie rømningsveier ved brann.

Midlertidig oppbevaring av materialer i oppganger og i felles kjeller- eller loftsrom krever godkjennelse fra styret. Ikke godkjente og umerkede gjenstander kan fjernes uten varsel.

Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspreding i rømningsveiene skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperommet. Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med styret. Avfallscontainer og sekker skal på anvist plass.

Orden i oppgangene

- Hovedrengjøring er styrets v/vaskefirmaets ansvar. Egne regler ved utbygging.
- Lysarmaturen er vaktmesterens ansvar.
- Postkassene er borettslagets felles eiendom. Det er ikke tillatt å sette opp egne postkasser i oppgangene.

- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang, kjeller eller på loft. Ved røyking utendørs: ta hensyn til naboer slik at de ikke får røyk inn i deres vinduer. Ikke kast sneip eller snus på bakken eller blomsterbed.

Kjøring og parkering

- Kjøring i bakgården med motorkjøretøy må foregå med særlig forsiktighet og under ingen omstendighet med høyere hastighet enn 10 km/time.
- Sykling og bruk av sparkesykkel må også skje med hensyn til gående og barn som befinner seg i bakgården.
- El-sparkesykler fra kommersielle firmaer skal ikke parkeres på borettslagets eiendom. Private el-sparkesykler skal parkeres i sykkelstativ i bakgården.
- Kjøring med motorkjøretøy frem til inngangene må kun skje når det er høyst nødvendig.
- Gjør det til en regel å parkere utenfor gårdens område. Du kan kjøre inn dersom du har spesielt mange eller tunge ting å lesse av eller dersom du skal hente eller bringe funksjonshemmede mennesker. Gjør da turen inn i gården så kort som mulig. Slå av motoren mens bilen står.
- Det er ikke tillatt å parkere biler, tilhengere, eller campingvogner i bakgården uten særlig tillatelse fra styret. Motorsykler og scootere kan parkere på henviste plasser.
- Motorkjøretøy, campingvogn og tilhenger som står ulovlig parkert på borettslagets område, kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom parkeringen innebærer sperring for nødvendig trafikk, eller vedkommende eier tidligere har fått skriftlig advarsel av borettslaget for ulovlig parkering.

Sykler

- Sykler skal – utendørs – enten stå i godkjente stativer eller sykkelbod.
- Sykkelbodene skal først og fremst benyttes for sykler og fremkomstmidler for handicappede.

Husdyr (dyrehold)

Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at søknad og signering på at reglene er lest sendes styret.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger. Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund bør generelt ikke foregå luftes på borettslagets uteområde.

Utlufting

Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.

Vasking, lufting, banking av tøy

- Borettshaver plikter å vise hensynsfullhet ved anvendelse av vaskerier/tørkeplass og følge de særskilte ordensregler for vaskeriene.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, klær eller sengetøy på balkonger, verandaer eller i vinduer og trappeoppganger.
- Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

Dugnad

Borettslagets styre kan bestemme at oppganger (eller deler av disse) skal pusses opp, vinduer beises, vår/høst- opprydding på gårdsplassen o.l. skal utføres på dugnad, enten med deltagelse av alle borettshavere (gårdsplass o.l.) bestemte andelseiere (de i en oppgang f.eks.) eller en enkelt andelseier (som beising av egne vinduer utvendig e.l.).

Mating av fugler

Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller dyr på borettslagets område.

Låsing av utgangsdører

Dørene til oppgangene samt kjeller og loft skal alltid holdes låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller. Dørene til utvendige skur skal holdes låst.

Skilting

Skiltene ved dørtelefonen og postkasser skal være av enhetlig type, og skal alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten. Nye skilter bestilles av styret.

Brannsikring

- Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør for årlig kontroll av detektor.
- Det skal minimum være et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet. Brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Andelseier har vedlikeholdsansvar for brannslukningsapparatet slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Borettslaget har ansvar for service.
- I tillegg til felles detektor anbefales det å ha minst en ekstra røykvarsler i leiligheten som tilleggs sikring.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke lov til å benytte kullgriller, herunder engangsgriller på balkonger.

Lufting av kjellere

- Lufteventilene skal være åpne, med unntak når det er så mange kuldegrader at det kan være fare for at vannrør i kjelleren kan fryse. Der ventil er inne i bod har andelseieren ansvaret for åpning og lukking.
- Luftehull i boddører og ellers må ikke tettes igjen på grunn av fare for sopp.
- Ved lagring på gulv må det alltid brukes metall- plastikk- eller trykkimpregnerte underlagslister slik at det blir luft mellom gulv og det som lagres.
- Skap, plater eller lignende må ikke lagres helt inntil yttervegg.

Veggdyr og sopp

Det er strengt forbudt å ta inn i leilighet, kjeller eller loft ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Avfall

Avfallet fra husholdningen må legges i Renovasjonsetatens søppelkasser. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Pappesker trykkes flate før de går i beholderen. Avfall bør kildesorteres. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Bygg-avfall og store ting skal ikke kastes i søppelkassene.

Glass og metall skal ikke kastes beholderne på borettslagets eiendom, men må tas med til containere ved f.eks Diriks gate eller Claus Riis´ gate.

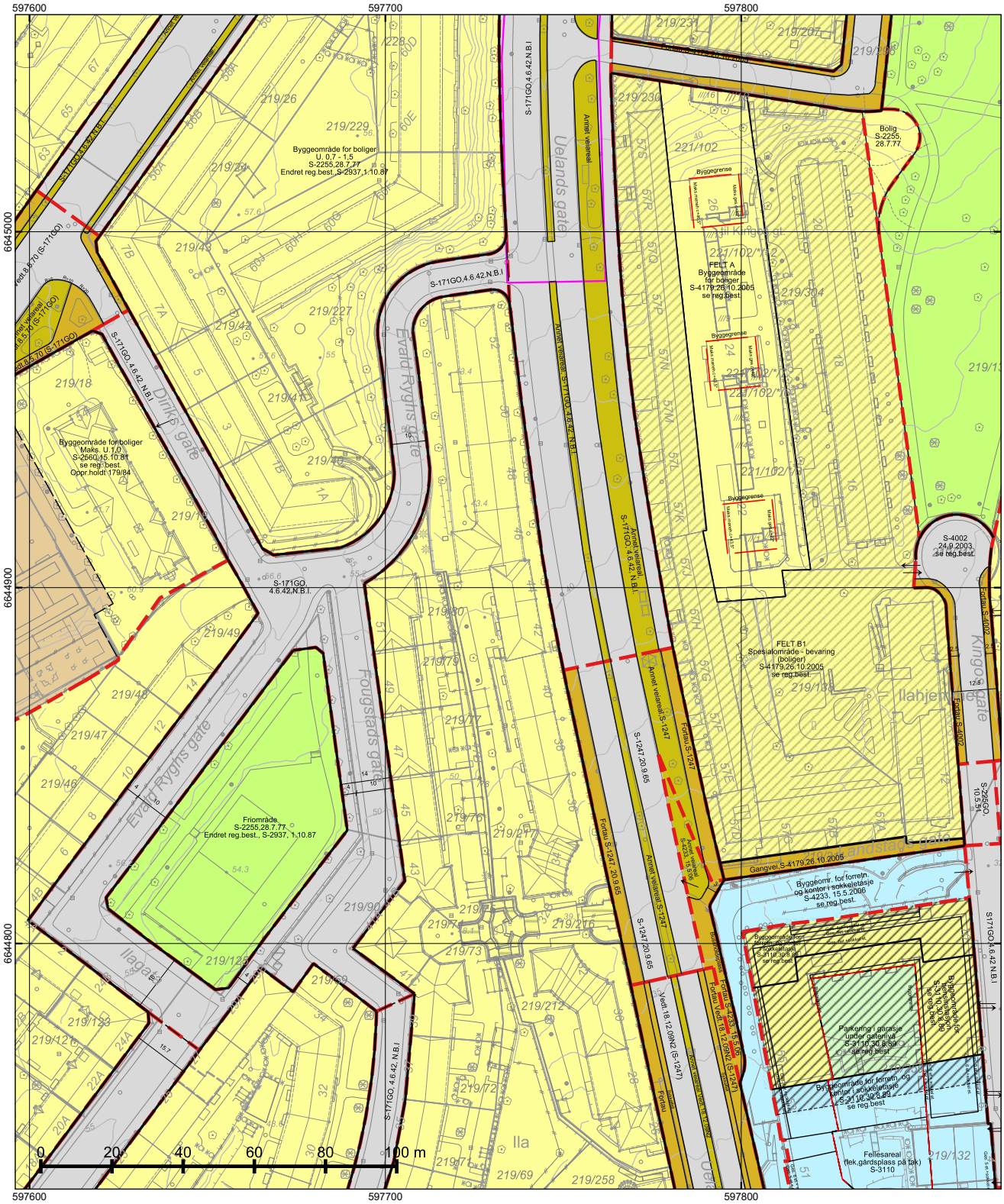
Endring av husordensreglene

Det er styret som fastsetter husordensreglene.

Vedtak og revisjoner

Vedtatt på generalforsamlingen 1989.

Revidert på generalforsamlingen 2021.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

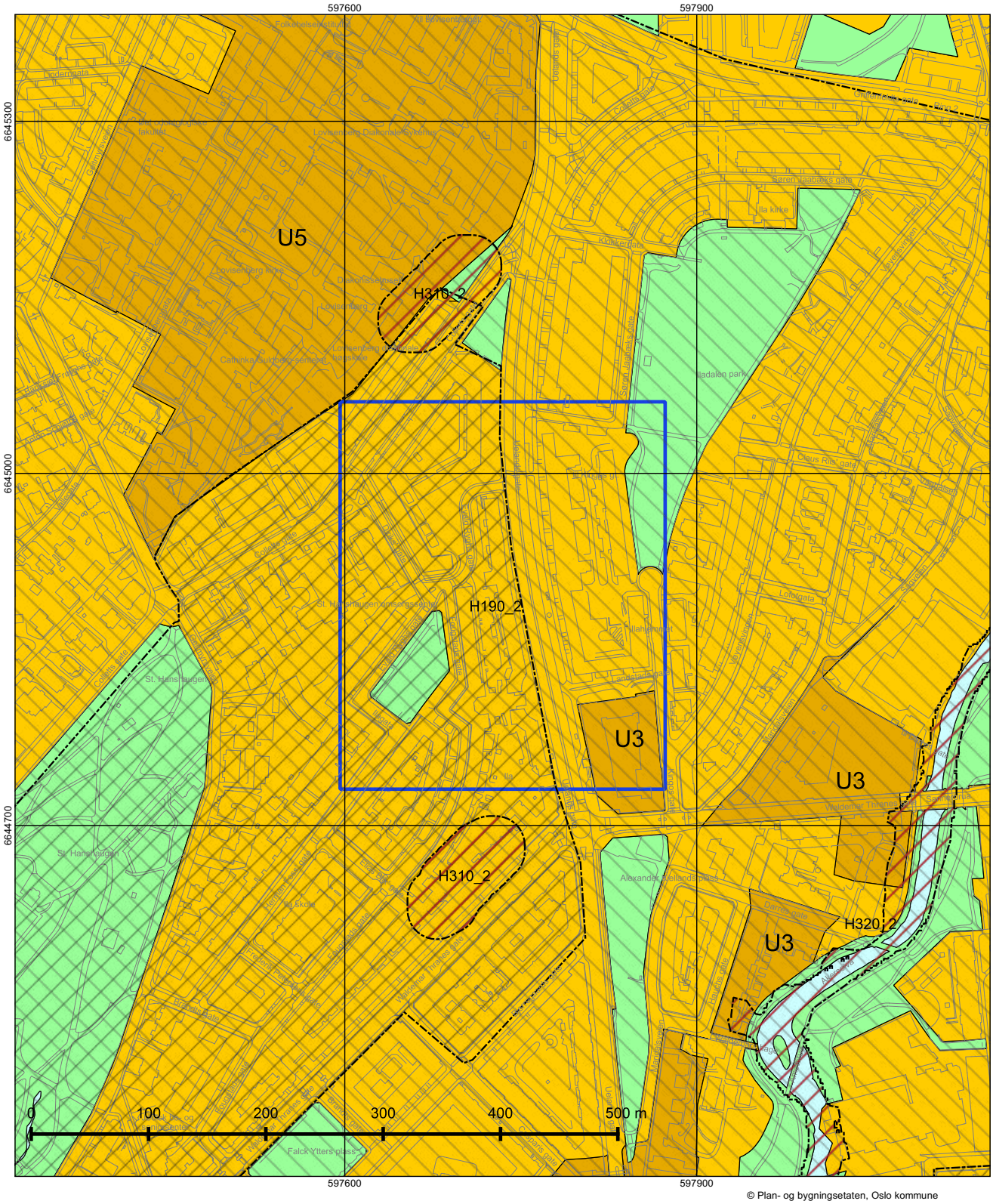
PlottID/Best.nr: 232704/ 86524326
Deres ref.:
Adresse: Uelands gate 46
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/217

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232704/86524326
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

Nr 30 1925

BYGNINGSRÅDET OSLO

Ekspedisjons-Dokument nr 2.

angående Våningshus

på matr. nr. 46-48-50-52 Ullandgaten (Flatåkren II B)

Innlevert Attestert

Byggekommisjonen har i møte igår behandlet som ennskilt post Hvadaas anmodning tilligemed vanlig gebyrsøknad av punkt 4 i byggeingeniørens innstilling.

Oslo den 12te februar 1925

H. J. Sparre.

Fradrag 13/2 25

Jfr. pkt 10-15 bunger av grunda-mentsgravene, altså vanskelig at bunden vaske grunne over pilarene fjernes minst 50 cm. kortere innenfor.

Oslo 25/2 25

H. J. Sparre

merket 25/2 25

Bl. 16–18 byfogdarch.

Oversendes hr. reguleringsskissen med forespørsel om kartforetningene x avholdt og tinglest.

Oslo 29/5. 25.

For inspektøren
[illegible]

Forretningene er endnu ikke tinglyst.

Oslo 30/5 – 1925.

Stillingsbetegnelse
[illegible]

Tilbakesendes hr. bygningsskissen i anl. bl. 16–18.
Godkjennelse kan ikke meddeles før
1. Kartforetningene x avholdt og tinglest.
2. Tinglest erklæring for fellesgaarder x frankommet.

Oslo 6/7. 25.

[illegible]

30/5 25

Formannskapets Byutvalg. tilbakesendes med anm.

8/7. 25.

meddelt 8/7-25

[illegible]

Bl. 19–20 byggesk.

Bl. 19–20 byggesk. anv. jordbrukere per bygningsbestemmelse at ved disse pos. 3. maa anvendes 1 bjelke 22 istedenfor 1 bjelke 20 pga. grunnen av midlertidighet.

Oslo 8/12 25.

meddelt 8/12 25

[illegible]

Overrendes hr. gjenpartingsskjema
med forespørsel om kulør.
nr. er å ordne.

Oslo 8/4 26. G. Bugge



Bygningsmyndighetene er nå underrettet
og tegnet

Oslo 10/4 -26

Overrendes hr. byggningsskjema for å
meddeles godkjennelse, eftersom
målebrevene nu er tilbakekommet.

Oslo 10/4 26. G. Bugge.

20/
1925

Anmeldelsen godkjennes som innstillet.

anmeldelse 2/4 26 Oslo 10/4 26

H. T. Sparre

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse av nr. 50 og 52 i h.t. § 27 1.

Oslo 24/2-27. G. Bugge.

Gårdsplassen er ikke i orden. Forøvrig intet å bemerke.

Oslo Helseråd, 2. mars 1927

302/1927 S. Dietrichson
for.

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse av nr. 46 og 48 i h.t. § 27 2.

Oslo. 9/3-27 G. Bugge.

Gårdsplassen er ikke i orden. Forøvrig er den intet til hinder for at bygningen kan tas i bruk.

Oslo 17/3-27

377/1927 S. Dietrichson
for.

OSLO BRANDVESEN 302/27

Oversendes den brandtekniske besiktigelse

Oslo. 18/3-27. G. Bugge.

Tilbakesendes h. Byggingsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo Brannvesen 24 Mars 1927

J. Brock Hansen

Anmeldt 8 Tegningen NB 20/1 25

127/25

V.

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus (Tjalökken II B)

paa Matr.-No. 46-48-50-52 Uelandsgaten

Indlevert 17 januar 1925 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17 januar 1925

H. J. Sparre.

30/25

OSLO VANN & KLOAKVESEN R

OPMÅLINGS OG REGULERINGSCHEFEN 67/25 OSLO

Saaidan avgr kan ikke godkjent. Gr. ensidig matr. nr. blir de udelig Oslo 14-1-1925.

1015/1925 VANN VESEN

OSLO VANN & KLOAKVESEN 14/1925

J.-nr.14/1925. Matr.-nr.46 - 48 - 50 - 52, Uelandsgaten.

Tilbakesendes med bilage herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes i overensstemmelse med tegningerne.

Man forbeholder sig aa opstille de nærmere bestemmelser med hensyn til ledningernes størrelse og arrangement, naar detaljert anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo Vann- og Kloakkvesen, den 23.januar 1925.

30/25

Overendt Oslo Helseraad Knut Asker

~~N. D. til Innstilling~~

24/1. 25.

H. J. Sparre.

30/25

Helsekontoret,
Jnr. 18/1925.

Samtlige bad og w.c.rum maa gis vandtætte gulver, tilstrækkelig dagslys og effektiv ventilation, direkte til pipe. Trappe-rummene maa ventileres. Trukne piper og ventilationsrør paa lofterne bør undgaaes. Gaardsplassene maa vandtæt avdekkes i den utstrekning de ikke utlegges som have. Alle gulver maa ligge i lovlig høide over terrenget.

Oslo Helseraad 30. januar 1925.

OSLO HELSERÅDS J. No. 147 25 INNKOMMET

30/1925

N. D. til Innstilling
4/2. 25.
H. J. Sparre.

30/1925

Godkjennelse kan ikke meddeles for:

a. de under A, B, C, D, E, F nævnte tilladelser er erhvervet

b. de under punkt 3 og 4 nævnte forhold er i orden.

c. fundamenteringsforslag og stat. beregninger er godkjendt

d. facaderne er godkjendt

e. kartforretningerne er avholdt og tinglyst

f. kongl. erklæring for fellesgavler er fremkommet

g. galeoparbeidelser sørges vilket er ordnet ved medd. fra rådmanden for 29de avd.

Oslo 7/2 25. G. Bugge.

30
Fra

Bl. 13-15 hvepn

Facadekomiteen har besluttet:
Anbefale godkjendt.
Foreligger Oslo Bygningsråds. avd
Innstilling:
1. Underskjøn fra § 40 jfr. N:o 46 tilladt.
2. Facaden godkjennes.
10/2. 25.

30/25

H. J. Sparre.

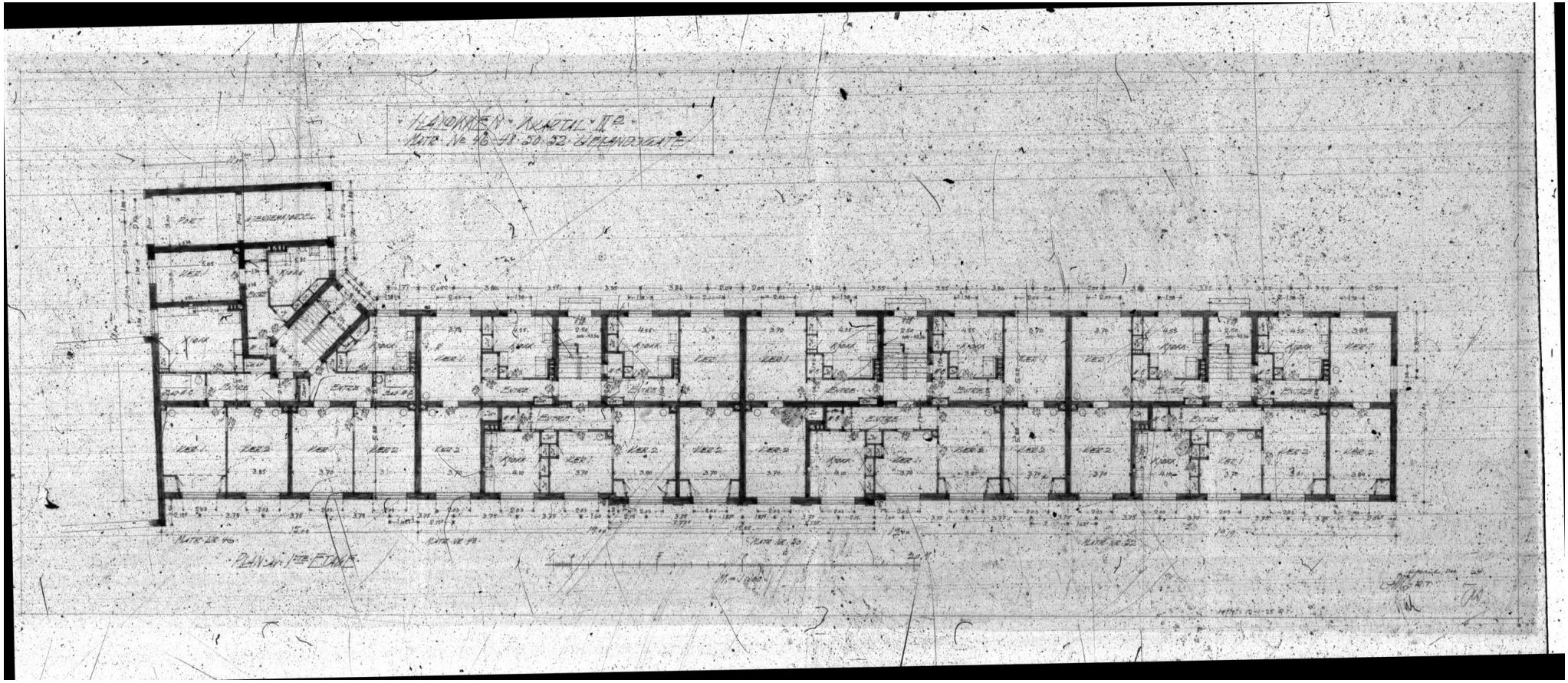
Se Pkt. 5 hvit Byggn. ting

3
11-2-25

Tilbakesender Hr. byggmesteren.
Anmeldelsen omfatter A matr. no.
Der tilkr. ialt. i henh. t. §102 1 pr.
A. §31 1 for vinduer i brandgavl mot no 44 og forat samme gavl ikke må føres over takflaten
B §31 1/2 for at pallegavlen utføres i stein 1/2 steins og ikke føres over takflaten
C §31 2 for takfald mot nabo
D. §47, 6a for at arealet for samlet bebyggelse overskrides 180 m2.
E. §47, 6c for koppekuttenes dimensjoner forbindelse med kjelleren.

Videre bemerkes:
1. Byggeplanen forutsettes godkjent av reguleringskommisjonen.
2. Bad- og W-C rom må gis tilstrekkelig ventilasjonsanordninger
3. Der må ved stat. beregningen redegjøres for fornødne konstruksjoner
4. Fasadene må godkjennes.
5. Hvor der i 1 steins skillevegger mellom leiligheter anlegges 1/2 steins nisjer for skap, må den gjenstående 1/2 stens del gjøres mest mulig lydabsorberende ved lovlig isolation.
6. Vaniforanlegget må særskilt anmeldes til kommunen.

Der tilkr. Byggningskommisjonens endr. fra
F. §40 2 for gårdsrommets mindre utstrekning for no 46.


KLIPPEN · KVARTAL · II B
PLAN AV 1ste ETASJE

Uelandsgt. 26.

Kfa V Dgb. nr. 10246 1953
31. des.

Stempelmerker kr. 630.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 31/12 – 1953
av Byskr. i O.d.

Festekontrakt.

Gnr. 219 Bnr. 212 •

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Ila kv. II b.

en del av eiendommen .....

Denne har fått Uelandsgate 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 og 52 ...

og er 8194.2 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..2458,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m_2 ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 23. desember 1953.

Som fester:

Boliglaget IIa kv. II B

For Oslo kommune:

BOLIGFORMANNEN

Tillegg til § 7.

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.458,800,- og kr. 1.098.300,- begge til Den Norske Creditbank.

Boliglaget IIa kv. II B

BOLIGRÅDMANNEN

Bil.: 11 A/10215

2458 . 20 = 49.160,- = tgl. 53,-
. 25 = 61.450,- = stpl. 630,-

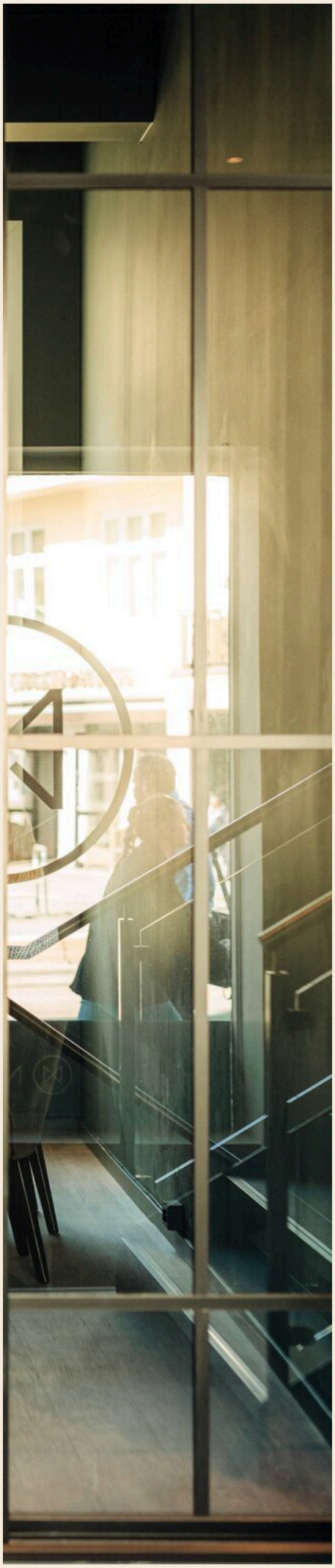
Tgl. av forkjøpsrett

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.

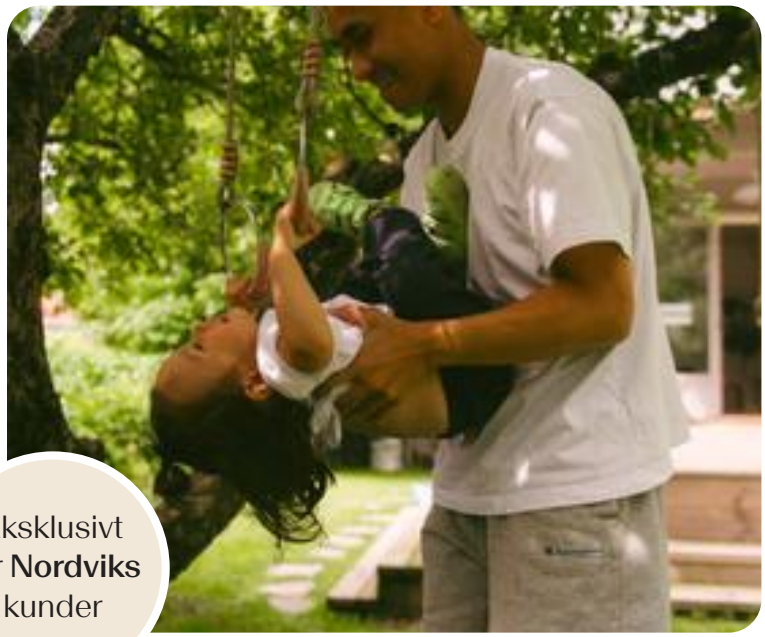


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0406/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Uelands gate 46 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 217 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Juell Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366

Elise Alette Hansen

Eiendomsmegler
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: