NORDVIK

Griffenfeldts gate 17E

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Griffenfeldts gate 17E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
125	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.11.2025









Nøkkelinformasjon

Lys, flott og gjennomgående 2-roms med solrik balkong på toppen av Iladalen. Kjøkken og bad fra 2013. VV/fyring inkl.

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 423 149,-**
Fellesgjeld	**121 769,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 417,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Griffenfeldts gate 17E - gjennomgående 2-rom med attraktive kvaliteter som blant annet gode lysforhold, delikate overflater, generøs takhøyde, flott utsikt og god atmosfære - rett og slett en helt herlig leilighet, som du vil trives godt i.

Verdt å merke seg:
Koselig og solrik balkong (sydvendt)
Store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp
Funksjonell planløsning med separat kjøkken
Kjøkken og bad fra 2013
Usjenert beliggenhet
Idylliske og frodige fellesarealer
Gode garderobeløsninger
Fyring/VV inkludert
Godt med lagringsplass i kjeller- og loftsbod.
Sentral og populær beliggenhet med kort vei til så og si alt
Umiddelbar nærhet til parker som Iladalen park, Vøienvolden park og Akerselva.

Må ses!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm
















Shira Gill
Author of Minimalista
Life Styled
Your Guide to a More Organized & Intentional Life
Gill
LifeStyled
NORDIC INTERIOR BOOK






















SCANDINAVIA DREAMING









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
5-0536/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Griffenfeldts gate 17E, 0460 OSLO
Gnr 219, bnr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 30 i Iladalen 6 Borettslaget, org.nr. 952771388

Selgere
Jarl Johannessen Milford
Julie Vik

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
121 769,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 421 769,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 423 149,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 432 449,- (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
1938

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Selger informerer om at boligen også disponerer en loftsbod. Boden er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og arealoppmåling var ikke
mulig.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg én kjellerbod og én loftsbod.

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.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. VVS: Trygg VVS. Fliser: FagFlis Elektrisk arbeid: Elektro Sivert Installasjon AS . PBE-byggesak: 201307986 Rehabilitert 2013 i regi av borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takrehabiliteringen ble gjennomført juli-november 2022 og ble utført på begge blokkene. Arbeidene bestod i bl.a.: Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass ble byttet ut med nye vinduer godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere. Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS. PBE Byggesak: 202204674 og 202204673

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: TG 2 når vi kjøpte leiligheten på vinduene der karmene er slitte og har sprekker. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

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?
salgsoppgave 2024. målingen ble tatt 2023

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: felleskostnadene øker 3% i Jan 2026

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: OPPGRADERINGER I BOLIGEN (fra salgsoppgaven) 2024: Nymalte vegger på soverom. 2023: Sparklet og malt i tak. Malt veggene i stuen. Malt lister og vinduskarm på kjøkken. Byttet benkeplate på kjøkken. 2022: Ny oppvaskmaskin. 2021: Nytt garderobeskap på soverom. Kjøpt og montert av Garderobemekka. 2020: Lagt nye gulv. Malt gang, soverom og stue. Sparklet og malt tak på soverom.

Bygningssakkyndig
Dalbeck Takst AS

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:

Byggemåte:
Boligblokk over 4 etasjer samt loft og kjeller.
Hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader i pusset murkonstruksjon. Etasjeskiller i
betong. Valmtak tekket med takstein.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Strie på kjøkken. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.
Takhøyde: Ca 266cm målt i stue og kjøkken.

Av vesentlige endringer informerer selger om nytt kjøkken fra 2013 samt bad pusset opp i regi av borettslaget i 2013.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
2.1 Kjøkken Kjøkken: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
3.1 Andre rom: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader på innvendige dører samt noe ufagmessig finish på laminat og lister.
4.1 Vinduer og ytterdører: TG2 settes på grunn av slitasje/etterslep på vedlikehold samt alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i sjakt uten teknisk skap med avrenning til sluk.
6.3 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kullfilter

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Felles varmtvann, ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad, men har fått følgende beskrivelse:
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.
Det foreligger ikke dokumentasjon og historikken på anlegget er ukjent.
Det registreres noe løse kabler som bør festes under overskap på kjøkken.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra
opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av
anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator på kjøkken, soverom og i stue.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 417,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto oppvarming: 693,60 (reduseres til 624,24 fra 01.01.2026)
Felleskostnader: 4 524,00 (økes til 4 659,72 fra 01.01.2026)
Internett: 200,00 (økes til 227,00 fra 01.01.2026)

Totale felleskostnader fra og med 01.01.2026: 5 510,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 292 828,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 171 311,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
- Styret informerer -
Høsten 2026 vil det bli fremmet forslag om bytting av vinduer i borettslaget som har behov for utskifting.

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført senere år:
2023: Utbedring av fuge mm. ved balkonginnfesting Griffenfelds gate 17A ifm. fuktskade og utbedring av fuktskader inne..
2023: Beskjæring og uttynning av trær mellom SJ8 og GF17
2022-2023: To nye papiravfallsskur GF17 Levert av Interbox
2022: Takarbeider GF og SJ. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein frabyggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass byttes ut med nye godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere.
2022: Ettersyn av brannsikringsutstyr (brannslanger i hver leilighet).
2021: Oppgradering av fibernett OBOS Opennet til 1000/1000 Mbits/s.
2021: Nye branndører kjeller

For utfyllende liste se Årsberetning 2024.

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 121 769,-pr. 14.11.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 1 605 264,31
Innfrielsesdato: 30.01.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029284
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 1 079 742,00
Innfrielsesdato: 28.02.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029306
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 9 416 046,30
Innfrielsesdato: 30.06.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537062923
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 2 645 687,00
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537080530
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 9 556 540,00
Innfrielsesdato: 30.08.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 90537029284
Restsaldo: 9 394,91
Kapitalkostnader: 646,50
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 90537062923
Restsaldo: 24 364,71
Kapitalkostnader: 149,07
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 90537080530
Restsaldo: 88 010,14
Kapitalkostnader: 509,00
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 19 044,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 191

864. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 911 698.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret. Dyreeier har ansvar for ekstra renhold av oppgangen som følge av dyreholdet. Husdyr skal holdes ute fra kjeller og loft.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6602156

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 830 kvm (Eiertomt)
Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 283 356,- per år.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 1999.
Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002 kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002

Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
Festekontraktens § 12 om overdragelse og forkjøpsrett
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke
se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Festetiden
Festekontrakten utløper 14. juni 2068. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten
forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. juni 2068 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget sentralt, veletablert og attraktivt boligområde ved Iladalen i bydel Sagene. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til både skoler, offentlig kommunikasjon, gode servicetilbud og mye mer.

Boligen ligger rett ved Alexander Kiellands plass med bl.a. Kiellands Hus og det er kort vei til Sagene, Grünerløkka, Torshov og St. Hanshaugen for å nevne noe. Det er også gangavstand til Oslo sentrum og Majorstuen. Flere matbutikker samt alt av servicetilbud og fasiliteter i nærområdet og kort vei til bl.a. Vulkan med Mathallen, Storo senter og Ringnes park.

En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra boligen med bl.a. nevnte Iladalen med parkområde og i nærhet til idylliske Akerselva med hyggelig tursti som tar deg til sentrum eller til Maridalen. I tillegg finner du Geitmyra skolehager og-gård, parken på St.Hanshaugen og Bjølsenparken i nærområdet.

Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter med Oslo Squash og Klatreverket samt flere treningssentre i området og kort vei til Voldsløkka, et aktivt friområde med kunstgressbane, tuftepark, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier.

Fra boligen er det kort vei til BI Nydalen, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg, OsloMet og Arkitekthøyskolen. Det er også kort vei til Rikshospitalet og gangavstand til Ullevål sykehus.

Gode kollektivforbindelser i nærheten med flere trikk- og bussforbindelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
Griffenfeldts Gate 17 - Våningshus - Exdok (uattestert) - 1937
Griffenfeldts gate 17 A - F - Utvidelse av balkonger -

Ferdigattest - 2011
Griffenfeldts gate 17 - Modernisering av bad - Ferdigattest - 2014
Griffenfeldts gate 17 A - F - Etablering av energibrønner - Ferdigattest - 2020

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig. 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.

Pågående byggesaker i området:
Griffenfeldts gate 17A - flytting av kjøkken til stue - bryting av brannskille
Saksnummer: 202512710

Maridalsveien 97 - bruksendring av kjeller, underbygging av veranda og fasadeendringer
Saksnummer: 202508243

Arkitekt Rivertz Plass - oppgradering av baner for basketball samt etablering av ny padelbane og lekeplass
Saksnummer: 202508489

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnr: 202207037
Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

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/

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

301/219/104:
10.11.1938 - Dokumentnr: 305646 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 216,302
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

06.05.1938 - Dokumentnr: 302174 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1938 - Dokumentnr: 305646 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 216,302
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

02.02.1939 - Dokumentnr: 300732 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Griffenfeldtsgt. 15.

26.03.1938 - Dokumentnr: 901455 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:133
GNR: 219 BNR: 103

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 54 217,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 26 328,-

Samlet skal selger betale kr. 145 245,- 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 23. november 2025

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

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

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Griffenfeldts gate 17E

Nabolaget Iladalen - vurdert av 424 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**6 min**
517 elever, 27 klasser	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**10 min**
295 elever, 24 klasser	0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**11 min**
450 elever, 22 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**10 min**
104 elever, 8 klasser	0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**16 min**
510 elever, 35 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	**12 min**
600 elever, 20 klasser	1.1 km
Heltberg Bislett	**22 min**

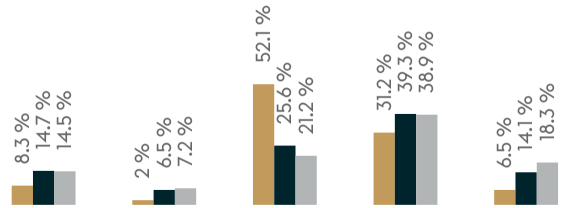
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass	**4 min**
Linje 28, 34, 54	0.3 km
Biermanns gate	**8 min**
Linje 11, 12, 18	0.7 km
Carl Berners plass	**21 min**
Linje 5	1.7 km
Grefsen stasjon	**5 min**
Linje RE30, R31	2.4 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**3 min**
68 barn	0.3 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**5 min**
54 barn	0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år)	**6 min**
15 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Vøyenvollen balløkke	4 min
Sagene Squash Senter	6 min
SATS Sagene	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Griffenfeldts gate 17E
0460 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 20/11/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:219, Bnr: 104
Hjemmelshaver:	Jarl Johannessen Milford og Julie Vik
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	30
Byggeår:	1938
Tomt:	2830 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	19.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer samt loft og kjeller. Hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader i pusset murkonstruksjon. Etasjeskiller i betong. Valmtak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens 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. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Strie på kjøkken. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om nytt kjøkken fra 2013 samt bad pusset opp i regi av borettslaget i 2013.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	52			4	52	
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	52	5		4	52	
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom

BRA-e:

Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Selger informerer om at boligen også disponerer en loftsbod. Boden er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og arealoppmåling var ikke mulig.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Oppvarming: Radiator på kjøkken, soverom og i stue. Elektrisk gulvvarme på bad.

Takhøyde: Ca 266cm målt i stue og kjøkken.

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

20/11/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Badet er renovert i regi av borettslaget.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av murvegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

©mstr.no

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vannintallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår hovedsakelig i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det registreres dog slitasje og småskader på innvendige dører samt noe ufagmessig finish i forbindelse med laminat og lister.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og småskader på innvendige dører samt noe ufagmessig finish på laminat og lister.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 1982 og 1984. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2011. Vinduene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet. Vinduene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres utvendig slitasje som følge av alder og etterslep på vedlikehold.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje/etterslep på vedlikehold samt alder og forventet gjenværende levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvendt balkong på ca 4m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vann- og avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Vannrør og fordeler ligger åpent i sjakt på bad og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil kunne renne inn i konstruksjonen og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

Badet er renovert i regi av borettslaget.

Merknader: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i sjakt uten teknisk skap med avrenning til sluk.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Antatt naturlig avtrekk på bad. Kullfilter med omluft på kjøkken. Stue med spalteventiler i vinduer. Soverom ventileres ved å åpne vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere mekanisk avtrekk på med utluft på bad og kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken, naturlig ventilasjon på bad samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning på soverom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Det foreligger ikke dokumentasjon og historikken på anlegget er ukjent.

Det registreres noe løse kabler som bør festes under overskap på kjøkken.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.
3.1	Andre rom
	TG2 settes på grunn av slitasje og småskader på innvendige dører samt noe ufagmessig finish på laminat og lister.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på grunn av slitasje/etterslep på vedlikehold samt alder og forventet gjenværende levetid.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i sjakt uten teknisk skap med avrenning til sluk.
6.3	Ventilasjon
	TG2 settes på grunn av kullfilter med omluft på kjøkken, naturlig ventilasjon på bad samt ikke tilstrekkelig luftutskiftning på soverom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vik, Julie	9578-5999-4-3483819	2025-11-15 16:26:59
Milford, Jarl Johannessen	9578-5993-4-3973156	2025-11-15 16:24:14

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
15. nov. 2025

Oppdragsnummer
5-0536/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Griffenfeldts gate 17E, 0460 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jarl Johannessen Milford, Julie Vik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2024

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: 6602156
Forsikret i: tryg

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: Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. VVS: Trygg VVS. Fliser: FagFlis Elektrisk arbeid: Elektro Sivert Installasjon AS . PBE-byggesak: 201307986 Rehabilitert 2013 i regi av borettslaget.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takrehabiliteringen ble gjennomført juli-november 2022 og ble utført på begge blokkene. Arbeidene bestod i bl.a.: Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass ble byttet ut med nye vinduer godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere. Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS. PBE Byggesak: 202204674 og 202204673

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: TG 2 når vi kjøpte leiligheten på vinduene der karmene er slitte og har sprekker. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? salgsoppgave 2024. målingen ble tatt 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: felleskostnadene øker 3% i 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?

Ja

Beskriv: OPPGRADERINGER I BOLIGEN (fra salgsoppgaven) 2024: Nymalte vegger på soverom. 2023: Sparklet og malt i tak. Malt veggene i stuen. Malt lister og vinduskarm på kjøkken. Byttet benkeplate på kjøkken. 2022: Ny oppvaskmaskin. 2021: Nytt garderobeskap på soverom. Kjøpt og montert av Garderobemekka. 2020: Lagt nye gulv. Malt gang, soverom og stue. Sparklet og malt tak på soverom.

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: 5-0536/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Milford, Jarl Johannessen	**2025-11-15**	**Vik, Julie**	**2025-11-15**

Identifikasjon

bankID Milford, Jarl Johannessen

Identifikasjon

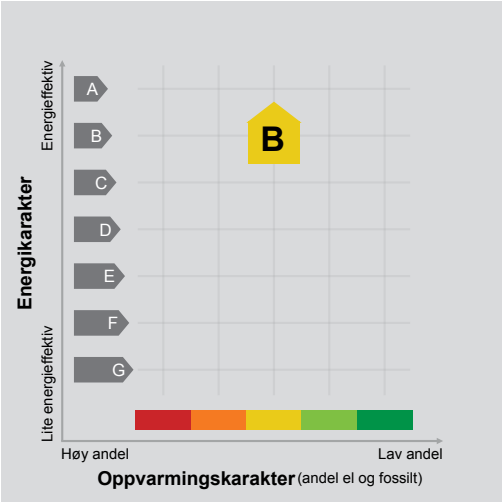
bankID Vik, Julie

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Griffenfeldts gate 17E
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539185
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-190613
Dato	17.11.2025
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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0536/25 . Vår ref.: 5289-1-030 Dato: 14.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Iladalen Vi
Organisasjonsnr:	952771388
Andelseier:	Milford, Jarl Johannessen
Medeier:	Vik, Julie
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Griffenfeldts Gate 17 E, 0460 OSLO
Andelsnummer:	30
Gnr.	219
Bnr.	104
Borettsinnskudd:	Kr. 2 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6602156.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Linjen felleskostnader øker med 3% fra 01.01.2026 Internett øker med kr 27 fra 01.01.2026. A-konto oppvarming for leiligheter i Griffenfeldtsgt. 17 reduseres med 10% fra 01.01.2026
Styret planlegger utskiftning av vinduer i borettslaget og rehabilitering av endebalkonger. Prosjektet planlegges finansiert med lån samt økte felleskostnader. Styret har sendt ut innkalling til andelseierne om ekstraordinær generalforsamling med mer info. Oppdatering angående vindusprosjektet, se protokoll fra ekstraordinær GF 2024. Vindusprosjektet utsettes. Oppdatering vindusprosjektet: Styret planlegger nå på nytt å avholde en ekstraordinært GF i løpet av 2026 for å legge frem forslag om vindusprosjektet. Kontakt styret for mer info.
ENERGIAVREGNING: For Griffenfeldtsgt. 17 (oppvarming) blir fakturert á konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.07 – 30.06, mens avregningen skjer i sept/okt. hvert år. For Søren Jaabæksgt. 8 (varmtvann) blir fakturert á konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.01 – 31.12, mens avregningen skjer over nyttår, hvert år.
LÅN HABA01 lånenummer 90537029292 gjelder balkong - IN-mulighet ved forfall 20.9 og 20.03 LÅN HABA02 lånenummer 90537029284 - IKKE IN Lån HABA03 lånenummer 90537029306. Gjelder baderomsrehabilitering - IN-mulighet ved forfall 20.9 og 20.03 LÅN HABA04 lånenummer 90537062923 -IKKE IN Lån HABA05 lånenummer 90537080530- IKKE IN. Gjelder takomlegging. Spesielt for Griffenfeldtsgt. 17; Bygging av balkonger er finansiert ved låneopptak på NOK 10,2 mill. I den forbindelse er det etablert IN-ordning med mulighet for innfrielse 30.03 og 30.09. Dette gjelder kun for andel 18-68 i Griffenfeldtsgt 17. Andelseiere i 1.etg betaler ikke på balkonglånet.
Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år fra 15.06.1988.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029284
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	1 018 485,00
Innfrielsesdato:	28.02.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	1 583 181,31
Innfrielsesdato:	30.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029306
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	9 372 928,30
Innfrielsesdato:	30.06.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537062923
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	2 641 299,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537080530
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	9 543 715,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
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: 5 417,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	693,60	624,24 fra 01.01.2026
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9053702929; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9053702929; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 524,00	4 659,72 fra 01.01.2026
Internett	200,00	227,00 fra 01.01.2026

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:	130,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 436,-
Annen formue:	19 044,-
Gjeld:	155 618,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029284
Restsaldo:	9 394,91
Kapitalkostnader:	646,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029292
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029306
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537062923
Restsaldo:	24 364,71
Kapitalkostnader:	149,07
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537080530
Restsaldo:	88 010,14
Kapitalkostnader:	509,00
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 769,76,-, 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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5289
BORETTSLAGET ILADALEN VI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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 5. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5289

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Styreleder Katrine Hamre Sørlie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Marit Hellum og Tora Vollset som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Marit Hellum og Tora Vollset velges som protokollvitner.

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. 5289 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 5289 Iladalen VI BL - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Indeksregulering av tidligere honorar og basert på OBOS sin statistikk over styrehonorar.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreledervervet, ett styremeldemverv og varamedlemmer er på valg i år. Det skal velges ny styreleder, 1 nytt styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Milos Pavlovic

  Hei,
  Jeg er utdannet økonom og har over 15-års erfaring innenfor økonomi og jeg har jobbet som analytiker, controller, adm. leder og dagens stilling jeg har er senior rådgiver i Eksportfinansiering Norge.

  Det som er relevant for styretsarbeid er at jeg har vært styreleder i flere år, og dagens rollen er styremedlem (etter at baby ble født i fjor).

  Jeg har ledet mange forskjellige prosjekter i vårt aksjelag (Vidars gate 13) blant annet takreparasjon, oppussing av oppganger, oppgradering av el-anlegg, kostnadsanalyse for å redusere felleskostnader og reforhandling av alle avtaler borettslag har i dag.

Milos Pavlovic bor i SJ8D sammen med kone og to barn.

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

- Kaja Skredtveit Moen

  Hei,
  Jeg ønsker å melde min interesse for å bidra som styremedlem eller varamedlem i styret.

  Jeg jobber i dag som driftskoordinator i Fortrinn, et selskap som leverer vaktmester- og renholdstjenester til borettslag og sameier i Oslo. I denne rollen har jeg ansvar for oppfølging av eiendommene gjennom tett samarbeid med styrer og ansatte. Dette har gitt meg verdifull erfaring med styrearbeid, samt innsikt i forventninger og krav som stilles til et styremedlem.

  I tillegg har jeg et bredt kontaktnettverk blant relevante leverandører og en praktisk forståelse av drift og vedlikehold i borettslag. Jeg er motivert for å bruke min erfaring og kompetanse til å bidra positivt i borettslagets styre.

  Kaja Skredtveit Moen bor i SJ8F.

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

- Kaja Skredtveit Moen

  Hei,
  Jeg ønsker å melde min interesse for å bidra som styremedlem eller varamedlem i styret.

  Jeg jobber i dag som driftskoordinator i Fortrinn, et selskap som leverer vaktmester- og renholdstjenester til borettslag og sameier i Oslo. I denne rollen har jeg ansvar for oppfølging av eiendommene gjennom tett samarbeid med styrer og ansatte. Dette har gitt meg verdifull erfaring med styrearbeid, samt innsikt i forventninger og krav som stilles til et styremedlem.

  I tillegg har jeg et bredt kontaktnettverk blant relevante leverandører og en praktisk forståelse av drift og vedlikehold i borettslag. Jeg er motivert for å bruke min erfaring og kompetanse til å bidra positivt i borettslagets styre.

  Kaja Skredtveit Moen bor i SJ8F.
- Katrine Hamre Sørlie

  Hei,
  Jeg har vært styreleder i tre år og styremedlem i et år i borettslaget. Jeg ønsker å trekke meg tilbake fra styrearbeidet, men har lyst til å bidra fra sidelinjen, så stiller som varameldem .

  Katrine Hamre Sørlie bor i GF17E.
- Leif Skorge

  Hei, jeg har vært i styret i 2024/2025 og ønsker å fortsette som vara.

  Bor i GF17B

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Generelt bruker styret tid på henvendelser fra beboere per e-post, telefon og på Vibbo, kontroll og godkjenning av fakturaer og regnskap/budsjett, bestillinger av nøkler og postkasseskilt mm, tilsynsrunder av fellesarealer og posting av informasjon på Vibbo.

Styret har i perioden gjennomført 12 styremøter. Styret har møter som regel en gang i måneden og holder jevnlig kontakt mellom møtene.

Styret bruker Vibbo som borettslagets hovedplattform for kommunikasjon og informasjon til beboere.

Vindusprosjektet

Styret har i perioden fulgt opp prosjektleder i Obos prosjekt, forretningsfører i OBOS og har jobbet videre med vindusprosjektet.

Obos prosjekt og styret inviterte til beboermøte angående Vindusprosjektet onsdag 30.oktober kl 1800 hos OBOS i Hammersborg torg 1. Her ble det informert om status for vindusprosjektet, omfang, pris og låneopptak til prosjektet.

I etterkant av møtet ble det innkalt til Ekstraordinært årsmøte for å stemme over om Borettslaget skulle ett lån på 21 000 000 ifm. Vindusprosjektet. Dette ble nedstemt og Vindusprosjektet ble utsatt til neste styreperiode.

Retting av fuktproblem på endebalkonger SJ8A, SJ8G og GF17F

Endeleilighetene med gammel balkong (10stk) i SJ8A, SJ8G og GF17F har isolasjon fra etterisoleringen i 2000 som er montert for nærme gulvet og trekker til seg fuktighet. Enkelte balkonger har også gammelt belegg som er gått i oppløsning.

Obos Prosjekt er engasjert for å utbedre feilene. Blir utført ila. 2025.

Fukt på enkelte balkonger

Styret har oppfølging av fuktproblemer på enkelte balkonger i GF17. Dette innebærer oppfølging av forsikringssaker og kartlegging av om det er fukt flere steder. Kartlegging av skadene arbeides det videre med.

Vaskeri
Betalingsterminaler på vaskerom er oppgradert fra 2G til 5G. Dette vil forhåpentligvis gi stabile betalingsterminaler.

Ila. perioden er det utført service på noen av vaskemaskinene.

SFTY Røykvarslere

Styret har fulgt opp status på SFTY røykvarslerne i borettslaget og har byttet batterier i de som trengte det i fellesarealene og sender ut påminnelse til beboer der det varsles om lavt batteri eller andre avvik.

Dugnad 2024

Dugnad ble avholdt 24.04.2024. Det var ca 50 stk oppmøtte og sammen fikk vi klargjort og ryddet borettslaget for våren! Vi fikk sortert avfallet godt, og mye møbler og gjenstander fikk nye eiere. Det ble også et veldig trivelig sosialt samvær etterpå.

Rydding av fellesarealer

Styret har brukt tid på å fjerne gjensatte ting og søppel i fellesarealene. Mye har blitt gitt bort på finn eller blir fjernet av eier.

Styret har fått forhandlet ned renten på lånene i Handelsbanken

Styret har forhandlet med Handelsbanken vedrørende rentebetingelsene på alle lånene til Borettslaget. Vi har fått nedjustert renten fra nominelt 6,31 % til nominelt 5,70 %.

Større vedlikehold og rehabilitering

pågående

Fukt på enkelte balkonger - oppfølgingssak

Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.

pågående

Utbedring av gulvbelegg og feildetaljert etterisolering på 10 endebalkonger i GF17F, SJ8A og SF8G

Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.

Entreprenør

2023

Utbedring av fuge mm. ved balkonginnfesting Griffenfelds gate 17A ifm. fuktskade og utbedring av fuktskader inne.

Entreprenør: Hansen & Sønn AS og BEST Totalentreprenør AS

Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.

2023

Beskjæring og uttynning av trær mellom SJ8 og GF17

Utført av Tommy's trefelling

2022-2023

To nye papiravfallsskur GF17

Levert av Interbox

2022

Takarbeider GF og SJ. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass byttes ut med nye godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere.

Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS.

2022

Ettersyn av brannsikringsutstyr (brannslanger i hver leilighet).

Firma: Gowens.

2021

Oppgradering av fibernett OBOS Opennet til 1000/1000 Mbits/s

Installasjonen av fiber var ved Nimbus

2021

Nye branndører kjeller

Installering av nye branndører i kjelleren SJ og GF ved Underverk Bygg A/S

2021

Nye Tv-dekodere

TV-dekodere fra Viasat (Ultra HD-boks)

2020

Installasjon av nye røykvarslere ved SFTY

Installasjon av nye røykvarslere ved Sfty

Anlegget er felles brannvarsling for hele borettslaget.

2019 - 2020

Fjerning av oljetank/overgang bergvarme

Fjerning av oljefyr og overgang til bergvarme. Leverandør Nordisk Energikontroll AS

2018 - 2018

Oppussing av oppganger

Markas Byggeservice

2016

Nytt låssystem

2016

Nye avfallsboder

2013

Rehabilitering av våtrom

Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. Elektrisk arbeid: Elektro Sivert. Fliser: FagFlis.

2010 - 2011

Balkonger

Balkongbygging i Griffenfeldts gate. Utført av entreprenør R-K Teknik Balkongbyggarna http://www.rkteknik.se/ og prosjektleder OBOS Prosjekt AS

2008 - 2009

Utskifting av defekte vindu/dører

Ferdig ca. mars 2009

2008 - 2009

Installert nytt kabelnett, Consoll

2007 - 2008

Oppussing av oppganger

2007 - 2008

Installert nye porttelefoner

2005

Installering av nye entredører og loftsdører

i samtlige oppganger. (brann og lydsikre)

2004

Rengjøring av soilrørene

2003

Inngått avtale med Hjem kraft for strømleveranse

Strøm betales over husleien.

2003 - 2003

Brannvarslingsutstyr installert

Brannvarslingsutstyr installert i alle oppganger (røykvarslere og brannslukningsapp.).

2002

Installert ny oljebrenner i G17 + oljemålere

2001

Utskifting av vinduer og balkongdører

Utskifting av vinduer og balkongdører i leilighetene hos de som har behov - betales

2001 - 2001

Nye inngangsdører

2000

Nye vaskemaskiner i SJ8 og G17

2000

Inngått avtale med Optima nett

nye målere.

1999

Ombygging av det interne kabel-tv-anlegg

Inngått avtale med Telenor Avidi AS på ombygging av det interne kabel-tv-anlegg

1999 - 2002

Rehabilitering av fasade

Det ble under ekstraordinær generalforsamling 16.09.99 vedtatt å igangsette rehabilitering til en pris på kr. 6.500.000,-. Arbeidet ble økt i omfang og er avsluttet i årskiftet 2001/2002 med en totalkostnad på ca. 11.000.000,-.

1998

Møneblikk skiftet SJ8

1998 - 1998

Installert ny ekspansjonstank

Installert ny ekspansjonstank for sentralvarmesystemet i G17

1998 - 1998

Utvidet til 4 vaskemaskiner i G17

1998 - 1998

Vinduer i trappeoppgangene i G17 skiftet

1995 - 1995

Rengjøring av luftesystemet/luftekanalene

1995 - 1995

Rengjøring av vifter og viftehus v/vaktm

1992

Omlegging av elektrisk anlegg i SJ8 og G17 etter p

Samtidig pålegg til andelseiere som ikke hadde rehabilitert anlegg

1990

Snøfreser

1988

Samtlige oppganger oppusset

1988

Forandring røropplegg i kjeller

1988 - 1988

Oppussing vaktmesterleilighet

1988 - 1988

Oppussing vaskeri og søppelrom

1988 - 1988

Rekkverk innganger

1987

Installasjon porttelefoner

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952 771 388, KUNDENR. 5289

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	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 759 750**	**1 907 500**	**1 759 750**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 191 864	1 761 100	1 566 765
Tilbakeføring av avskrivning	16	48 608	53 074	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	275 017	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 554 418	-1 884 719	-1 605 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-355 125	-352 222	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**330 929**	**-147 750**	**-38 235**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 090 678**	**1 759 750**	**1 721 514**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 651 939	2 166 172
Kortsiktig gjeld	-561 261	-406 422
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 090 678**	**1 759 750**

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952 771 388, KUNDENR. 5289

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 495 319	0	0	1 474 032
Innkrevde felleskostnader	2	5 923 212	6 919 225	7 344 000	6 164 666
Vaskeri	10	26 997	63 172	50 000	50 000
Andre inntekter	3	25 364	302	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 470 892**	**6 982 699**	**7 394 000**	**7 688 698**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 380	-25 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	16	-48 608	-53 074	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-218 915	-208 188	-215 000	-226 000
Konsulenthonorar	7	-103 898	-330 181	-100 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-480 618	-557 942	-889 000	-643 000
Forsikringer		-481 252	-439 638	-482 000	-568 000
Festeavgift		-283 356	-283 356	-283 356	-283 000
Kommunale avgifter	9	-1 185 121	-1 020 825	-1 181 000	-1 334 000
Energi/fyring	11	-88 588	-102 346	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-298 704	-395 811	-280 000	-310 000
Andre driftskostnader	12	-546 496	-483 482	-450 499	-519 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 951 561**	**-4 090 847**	**-4 176 235**	**-4 188 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**3 519 330**	**2 891 852**	**3 217 765**	**3 500 698**
Innbetalt andel fellesgjeld		355 125	352 222	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 874 455**	**3 244 074**	**3 217 765**	**3 500 698**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	14 138	14 059	0	0
Finanskostnader	14	-1 696 729	-1 497 033	-1 651 000	-1 589 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 682 591**	**-1 482 974**	**-1 651 000**	**-1 589 000**
ÅRSRESULTAT		**2 191 864**	**1 761 100**	**1 566 765**	**1 911 698**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 191 864	1 761 100		

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952 771 388, KUNDENR. 5289

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	20 179 610	20 179 610
Tomt		136 620	136 620
Andre varige driftsmidler	16	40 994	89 602
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 357 224**	**20 405 832**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 080	6 508
Forskuddsbetalte kostnader		3 646	3 234
Andre kortsiktige fordringer	17	148 274	16 343
Driftskonto OBOS-banken		464 506	2 120 035
Driftskonto OBOS-banken II		2 019 103	17 803
Sparekonto OBOS-banken		2 330	2 249
SUM OMLØPSMIDLER		**2 651 939**	**2 166 172**
SUM EIENDELER		**23 009 163**	**22 572 003**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Annen egenkapital	18, 19	-3 861 302	-6 053 166
SUM EGENKAPITAL		**-3 849 602**	**-6 041 466**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	25 971 804	27 881 347
Borettsinnskudd	21	267 200	267 200
Annen langsiktig gjeld	22	58 500	58 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 297 504**	**28 207 047**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 940	94 011
Leverandørgjeld		307 531	169 590
Påløpte renter		8 956	9 260
Energiavregning	23	157 834	133 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		**561 261**	**406 422**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 009 163**	**22 572 003**
Pantstillelse	24	58 467 200	58 467 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025
Styret i Borettslaget Iladalen VI

Katrine Hamre Sørlie /s/ Leif Skorge /s/ Martin M. Birkeland /s/

Hanna Gjervan Paulsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 591 220
Kapitalkostnader IN II	1 109 120
Kapitalkostnader IN I	372 962
TV/Internett	297 888
Røykvarsler	34 104
Reg.kapitalkostnader IN II	8 351
Reg.kapitalkostnader IN I	4 886
Overført til kapitalkostnader	-1 495 319
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 923 212**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	341
Oppgjør gammel skadesak	25 023
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 364**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 735
OBOS Prosjekt AS	-95 163
SUM KONSULENTHONORAR	**-103 898**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 682
Drift/vedlikehold VVS	-19 447
Drift/vedlikehold elektro	-33 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 142
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-202 688
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-66 533
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-16 180

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-480 618**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-719 957
Renovasjonsavgift	-465 164
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 185 121**

NOTE: 10
VASKERI

Inntekter	26 997
SUM VASKERI	**26 997**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-88 579
Andre fyringskostnader	-9
SUM ENERGI / FYRING	**-88 588**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 065
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 615
Annet driftsmateriale	-22 886
Lyspærer og sikringer	-16 270
Vaktmestertjenester	-181 675
Renhold ved firmaer	-251 819
Andre fremmede tjenester	-28 476
Trykksaker	-27
Andre kontorkostnader	-765
Porto	-215
Kontingenter	-2 842
Bank- og kortgebyr	-4 542
Øreavrunding	13
Tap på fordringer,	-314
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-546 496**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	13 052
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 084
SUM FINANSINNTEKTER	**14 138**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 696 628
Renter på leverandørgjeld	-101
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 696 729**

NOTE: 15
BYGNINGER

Saldo 1.1	1 001 880
Kostpris/Bokf.verdi 2003	8 112 750
Tilgang 2003	11 064 980
SUM BYGNINGER	**20 179 610**

Gnr. 219, bnr. 104 mfl.
Eiendomen er bygslet av Oslo Kommune i 50 år fra 1935. Forlenget 80 år fra 1988.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsbod		
Kostpris	147 120	
Tilgang 2021	80 375	
Tilgang 2022	46 250	
Avskrevet tidligere	-224 441	
Avskrevet i år	-37 741	
		11 563
Tørketrommel		
Tilgang 2020	76 067	
Avskrevet tidligere	-35 769	
Avskrevet i år	-10 867	
		29 431
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**40 994**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 608**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, fakturaer	141 678
Avregningskonto, IN	6 596
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**148 274**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-5 980 107
Egenkapital fra IN tidligere år	4 686 981
Egenkapital fra IN 2024	355 125
Reduksjon EK fra IN	-2 923 301
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-3 861 302**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
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: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Renter 31.12: 6,31% løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2010	-10 155 415	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 645 796	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	249 097	
Nedbetalt tidligere, IN	2 313 486	
Nedbetalt i år, IN	66 675	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-1 880 361

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Svenska Handelsbanken AB		
Renter 31.12: 6,31% løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2013	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 822 582	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	464 219	
Nedbetalt tidligere, IN	2 373 495	
Nedbetalt i år, IN	288 450	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-10 051 254

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Svenska Handelsbanken AB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,31%. Løpetiden er 13 år		
Opprinnelig 2013	-8 558 924	
Nedbetalt tidligere	6 211 069	
Nedbetalt i år	672 252	
		-1 675 603
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,31 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	269 482	
Nedbetalt i år	43 393	
		-2 687 125
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	197 082	
Nedbetalt i år	125 457	
		-9 677 461
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 971 804**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1938	-267 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-267 200**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum dekodere	-58 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-58 500**

NOTE: 23
ENERGIAVREGNING, GRIFFENFELDTS GATE 15

Innbetalt akonto	-307 506
Strøm	244 139
SUM ENERGIAVREGNING, GRIFFENFELDTS GATE 15	**-63 367**

ENERGIAVREGNING, SØREN JAABÆKS GATE 8

Innbetalt akonto	-219 036
Strøm	124 569
SUM ENERGIAVREGNING, SØREN JAABÆKS GATE 8	**-94 467**

SUM AVREGNING, GRF.FELDTS GATE 15 + SØREN JAABÆKS GATE 8	**-157 834**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	267 200
Pantelån	25 971 804
Beregnede IN-forpliktelser	2 118 805
TOTALT	**28 357 809**

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

Bygninger	20 179 610
Tomt	136 620
TOTALT	**20 316 230**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Iladalen VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 5289 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Styreleder Katrine Hamre Sørlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marit Hellum og Tora Vollset velges som protokollvitner.

☐ 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 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Milos Pavlovic

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kaja Skredtveit Moen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kaja Skredtveit Moen

☐ Katrine Hamre Sørlie

☐ Leif Skorge

**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 ILADALEN VI

Organisasjonsnummer: 952771388
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

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:**
> Styreleder Katrine Hamre Sørlie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Marit Hellum og Tora Vollset som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Hellum og Tora Vollset velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Indeksregulering av tidligere honorar og basert på OBOS sin statistikk over styrehonorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreledervervet, ett styremeldemverv og varamedlemmer er på valg i år. Det skal velges ny styreleder, 1 nytt styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Milos Pavlovic (39 stemmer).
Protokolltilførsel: Styret har ved en misforståelse lagt inn Milos Pavlovic som styrelederkandidat. Vedkommende ønsket ikke å stille som styreleder. Styret vil avholde ekstraordinært årsmøte, så snart ny kandidat foreligger.

Følgende stilte til valg:
Milos Pavlovic

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kaja Skredtveit Moen (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaja Skredtveit Moen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Leif Skorge (31 stemmer)

Katrine Hamre Sørlie (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kaja Skredtveit Moen
Leif Skorge
Katrine Hamre Sørlie

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5289
BORETTSLAGET ILADALEN VI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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 19. september kl. 09:00 og lukker 22. september kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5289

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Katrine Hamre Sørlie og Leif Skorge 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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Generalforsamlingen skal velge revisor for borettslaget. Følgende kandidater er foreslått:

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sin ansvarlige revisor har ett langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforhold fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling

Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.09.25
Selskapsnummer: 5289 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Katrine Hamre Sørlie og Leif Skorge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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.

Vedtekter
for
Borettslaget Iladalen VI Org. nr. 952771388

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.06.2006.
Endret ordinær generalforsamling 13.06.2007, 10.06.2008, 18.06.2018, og 18.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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 private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3)
Oppussing/ rehabilitering av bad må godkjennes av styret. Gjeldende våtromsinstruks må følges og eget søknadsskjema må utfylles. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.

(4)
Fjerning evt. flytting av vegger er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Styret kan pålegge beboere å sette vegger tilbake for beboers egen regning og risiko.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren 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.

(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.

(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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(4) Brenselavregning i Griffenfeldtsgt. 17 (gjelder ikke for eierandeler i Søren Jaabæks gt. 8). Brenselsavregningen gjøres for ett år av gangen fra 1. juli til 30. juni. Avregningen gjøres innen utløpet av oktober måned, slik at styret kan justere àkonto-beløpet innen den 15. nov.
For mye eller for lite innbetalte àkonto-beløp korrigeres i forbindelse med beregning av forventet kostnad i det kommende år.
Ved salg av leilighet i Griffenfeldtsgt. 17 skal det opplyses om hvordan denne brenselsavregningen fungerer.

(5) Årlig KPI-økning av felleskostnader
Felleskostnader økes årlig med minimum konsumprisindeksen.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader,

forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR ILADALEN VI BORETTSLAG

Husordensreglene inngår som en del av kontrakten.

1. Bruk av fellesareal
Utgangsdørene og kjellerdørene skal alltid holdes låst. Lys i kjellergangen skal alltid stå på.
Biler og motorsykler skal ikke parkeres på gårdsplassene eller plenene.
Gangsti/ gårdsplass kan benyttes ved lasting og lossing.

Endring av fasader; herunder oppsett av markiser; er ikke tillatt.
Skade på borettslagets eiendommer vil bli krevet erstattet.

2. Vaskeri
Vaskeriet kan benyttes mandag til fredag i tiden 07.30 til 22.00, lørdager mellom 09.00 og 19.00 og søndager mellom 13.00 og 19.00.

Vasketid reserveres med hengelås på vasketavlen merket med leilighetens nummer.
Umerkede låser vil bli fjernet.

Den som har vasketur har førsteretten til bruk av vaskemaskin og tørketrommel, men dersom maskinene ikke er tatt i bruk 15 min. etter vasketurens begynnelse, står det andre beboere fritt å benytte seg av vasketiden.

Vaskeriet, rulle og tørketrommel rengjøres av beboerne etter bruk.

Tørking og lufting av tøy henvises til tørkeplass i gården eller tørkerommene.

Tøyet skal fjernes når det er tørt. Gjenglemt/ etterlatt tøy vil bli fjernet og kastet av vaktmester/ styret.

3. Avfallshåndtering
Husholdningsavfall som kastes i søppelskurene må være innpakket og posen forsvarlig lukket.
Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor leiligheten sin. Papiravfall kastes også i søppelskurene/papircontaineren. Mht annet avfall; se oppslag i trappeoppgangene om kildesortering.

4. Ro og orden
Det skal være ro fra kl. 23.00-07.00 på hverdager, og til kl. 09.00 på lør,- søn,- og helligdager.
Gjelder også bruk av vaskemaskin og støvsuger.
Spesielt støyende virksomhet skal ikke forekomme etter kl. 21.00, samt på lør,- søn,- og helligdager før 11.00.
Dersom man planlegger virksomhet (herunder snekring, hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles om dette på forhånd.

5. Brannfare
Bensin, olje og andre ildsfarlige væsker må ikke lagres i kjeller eller på loft.

Beboer er pålagt å slukke elektrisk lys i kjellerboder og på loft etter bruk.
Sykler, barnevogner, ski o.a. må ikke settes i oppgangene, på trappeavsatser, i kjellergangene eller på gårdsplassene til hinder for andre.

6. Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret.

Dyreeier har ansvar for ekstra renhold av oppgangen som følge av dyreholdet. Husdyr skal holdes ute fra kjeller og loft.

7. Grill
Det er kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkongene.

8. Røyking i fellesarealene
All røyking ved inngangspartiene er forbudt. Vis hensyn i fellesarealene, slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

HJEM KRAF

ET PRODUKT FRA
ISTAD KRAFT AS

SKJEMA VED EIERSKIFTE ELLER SKIFTE AV LEIER I LEILIGHETER
(Bruk STORE bokstaver!)

Borettslagets navn:		
NAVN TIDLIGERE EIER:		**Leilighetsnr:**
Ny adresse til den som flytter ut:		
Postnr./Poststed:		
Telefon dagtid/mobil:		
NAVN PÅ NY EIER/LEIER:		
Leilighetens adresse:		
Evt. fakturaadresse:		
E-postadresse:		
Dagens eier (hvis utleie):		
Adresse:		

Dato for overtakelse:	
Målerstand el-måler:	
Målernummer:	
Evt. overskudd overføres til kontonummer:	

Sted		**, den**	

Underskrift **tidligere** leier/eier:	Underskrift **ny** leier/eier:

Skjema sendes tik HJEM KRAFT, Plutoveien 5, 6405 MOLDE eller til fax 71 21***36 61***

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 1873/37 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. IIa VI A.

Innlevert 21 oktober 1937. Attestert

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

Oslo den 22-10-1937.

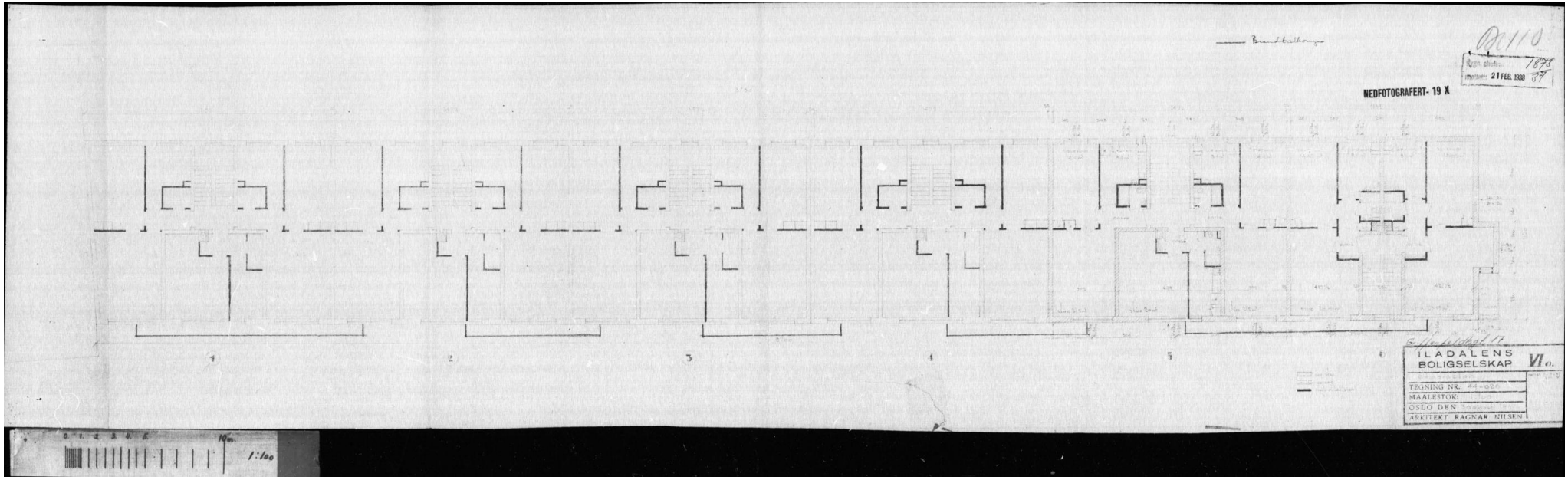
E. Schrandner

Opmålingschefen
Mott. 23 OCT. 1937

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger for største delens vedkommende på kommunens grunn nr. 120 Maridalsveien, hvis grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1 Byggeplanen forutsetter at adkomsten abed må erhverves fra nr. 15 Griffenfeldts gate.

Oslo 25/10-1937

Reg. chefen i nr.
mott. 27 OCT 1937


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
21 FEB. 1938
ILADALENS
BOLIGSELSKAP
VI o.
TEGNING NR.
MAALESTOK:
OSLO DEN
ARKITEKT RAGNAR NILSEN
1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 10.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201000982-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Birgit Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 17 A-F	Eiendom:	219/104/0/0
Tiltakshaver:	BRL Iladalen VI v/Asgeir Olseth	Adresse:	Griffenfeldts gate 17 D, 0460 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRIFFENFELDTS GATE 17 A-F

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er innsendt og videresendt til avfallsgruppa i plan- og bygningsetaten for videre behandling.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring – Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: BRL Iladalen VI v/Asgeir Olseth, Griffenfeldts gate 17 D, 0460 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.11.2020
Marty Bashevkin	201908186 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maja Kozak Dehlin	

Adresse:	GRIFFENFELDTS GATE A-F	Eiendom:	219/104/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET ILADALEN VI	Søker:	NORD ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Griffenfeldts gate A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest etablering av energibrønner, mottatt 22.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201908186			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	17.06.2019	3/14

Sluttrapport for forurenset grunn

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
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

Med vennlig hilsen

Maja Kozak Dehlin - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET ILADALEN VI, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201307986-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 17	Eiendom:	219/104
Tiltakshaver:	Iladalen VI borettslag	Adresse:	Søren Jaabæks gate 8 C, 0460 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIFFENFELDTS GATE 17

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.01.2014.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2014 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Iladalen VI borettslag, Søren Jaabæks gate 8 C, 0460 OSLO, borre.amundsen@vegvesen.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KDP-4

Saken

gjelder: Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 40 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Sofie Kiligitto

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2025
5-0536/25	24/13696 - 10	Anita Christine Bliksvær	

Griffenfeldts gate 17 E - gnr./bnr./andel nr. 219/104/30 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Iladalen 6 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 18. november 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en leilighet i Griffenfeldts gate 17 E på festetomt med gnr./bnr. 219/104.

Festeavgiften
Borettslaget Iladalen 6 betaler en årlig festeavgift på kr 283 356. Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 1999.
Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002 kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002.

Festetiden
Festekontrakten utløper 14. juni 2068.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. juni 2068 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

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

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

Festekontraktens § 12 om overdragelse og forkjøpsrett
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om eiendommen/leiligheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

Borettslaget Iladalen 6 v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

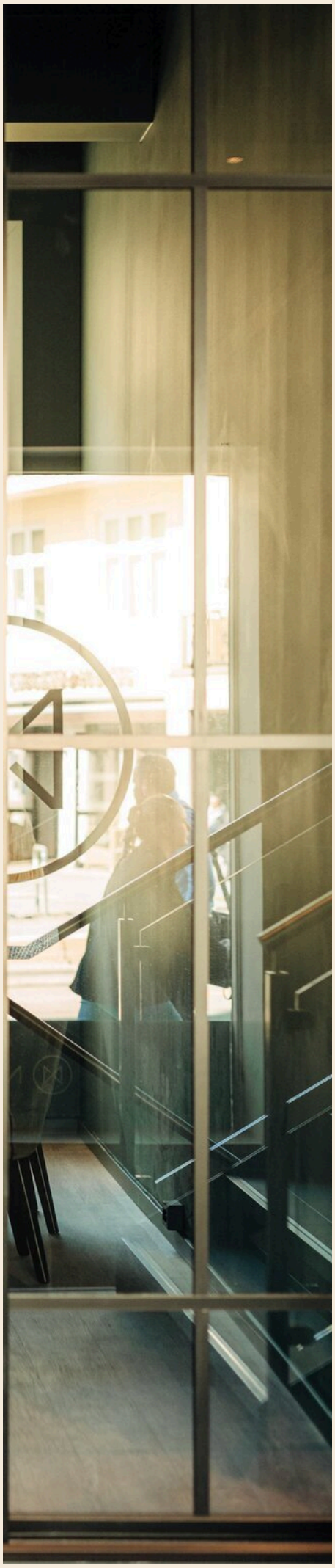
Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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.

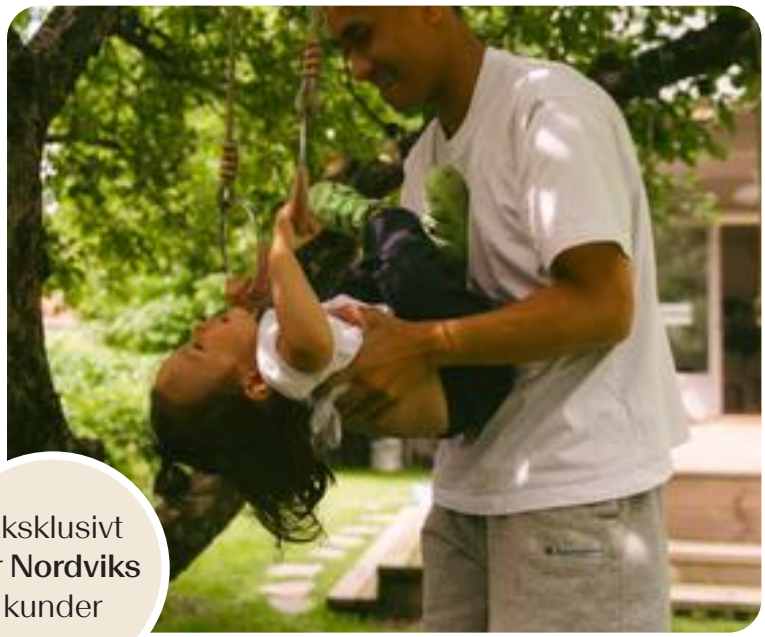
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

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

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.

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: 5-0536/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Griffenfeldts gate 17E 0460 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 104 (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.

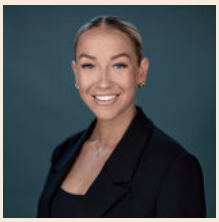
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874