

aktiv.

Griffenfeldts gate 19C, 0460 OSLO

Ditt eget fristed med skjermet balkong og idyllisk utsikt i byen!



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 317 335,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 5 031 985,-
Felleskostn.: Kr 6 179,-
Selger: Grete Fornes

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 55/61 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 105
Oppdragsnr.: 1002260107

Lys, luftig og gjennomgående 2-roms leilighet

I denne store og flotte 2-roms leiligheten har man virkelig klart kunsten å forvandle en moderne leilighet til et hjem som innbyr til kos og hygge. Behagelige fargetoner, mye luft og lys er beskrivende stikkord. Et romslig separat kjøkken med koselig sitteplass ved vinduet, og en stor stue gir to hyggelige sosiale soner i leiligheten. Den skjermede balkongen er perfekt for late sommerdager i sola. Med utsikt til den grønne og idylliske bakgården er det lett å glemme at man bor midt i byen.

- Mulighet til å bygge om til 3-roms
- Nye vinduer fra 2017
- Solrik balkong
- Idyllisk, grønn utsikt
- IN-ordning på fellesgjelden
- Ved innfrielse av hele fellesgjelden blir husleien kr. 2.042,- kroner lavere pr. mnd.
- Ypperlig leilighet for førstegangskjøpere, pendlere og par
- Enkel tilgang til "ALT" du trenger i hverdagen



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	85
Forbrukerinformasjon	140
Budskjema	141



Intervju med selger

Strømforbruk?

400-600kr per mnd

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Parkering i gate. Ettersom jeg ikke kjører bil har jeg ikke helt oversikt, men borettslaget har gode sykkelparkeringer

Når kjøpte du eiendommen?

2019

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg bodde rett over gata og ønsket større plass, så da denne kom til salgs slo jeg til.

Hvorfor skal du flytte?

Etter mange år i Sagene bydel, nesten 20 år, er det på tide med en forandring, så jeg tar turen østover hvor jeg har kjøpt en leilighet med et ekstra soverom.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg kommer til å savne late dager på balkongen i helgene, som har sol fra tidlig formiddag. Borettslaget er godt drevet og mange stiller opp til dugnad før vi samles til pølser og pils ved bålpanna bak nr 19.

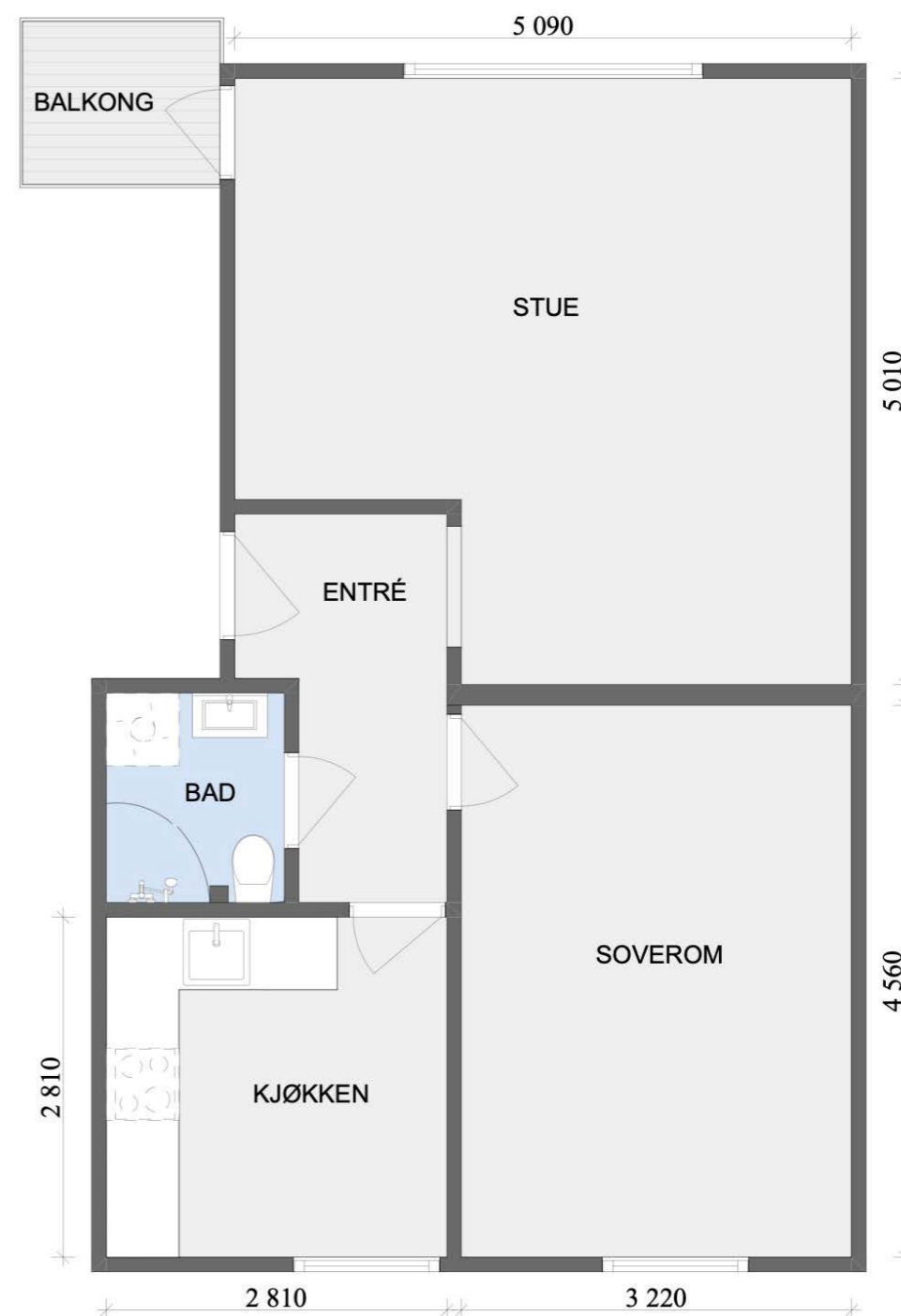
Hva har du likt best med området?

Sagene bydel har gode tilbud på trening, restauranter og barer, og er nært Løkka og Kiellands plass. Rett over gata ligger Raades hagekafé som åpner hagen på sommerhalvåret. Du vil bo midt mellom øst og vest, og komme deg ganske enkelt rundt i byen og til marka.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Jeg har lenge tenkt på å gjøre om leiligheten til en treroms, og valgte til slutt å heller kjøpe en treroms.

Plantegning



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Den store og flotte stuen vil garantert begeistre deg. På dagtid "bader" rommet i sol.

De dempede fargetonene skaper en behagelig atmosfære.

Fra vår til tidlig høst er det en grønn vegg av flotte trær utenfor stuen!

Stuen ligger i en svært høy 1. etasje som oppleves som 2. etasje utenfra.





I de brede vinduskarmene trives potteplantene godt, og karmen fungerer også utmerket som ekstra sitteplasser når man har mange på besøk.

Vinduene og balkongdørene ble byttet i 2017 i regi av aksjelaget.

Du har en hyggelig utsikt mot den pent opparbeidede bakhagen.



Den gode takhøyden og de store veggflatene gir mulighet for flere oppbevaringsmøbler og hylleløsninger. "Siden oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene er strømforbruket ganske beskjedent." Ca 400-600kr per mnd.

En stor gulvflate tillater mange ulike møblering/innredningsløsninger. Du kan innrede med et rektangulært eller rundt bord.

Flere i aksjelaget har bygget om leiligheten til en 3-roms ved å flytte kjøkken inn i deler av stuen. Se planskisse med forslag til alternativ planløsning.





Sommer = Utekos! Sitat selger: "Jeg kommer til å savne late dager på balkongen i helgene."

Hva har du likt best med området? Sagene bydel har gode tilbud på trening, restauranter og barer, og er nært Løkka og Kiellands plass. Rett over gata ligger Raades hagekafé som åpner hagen på sommerhalvåret.

Med tak over og god skjerming er dette en uteplass du garantert vil sette pris på!





"Borettslaget er godt drevet og mange stiller opp til dugnad før vi samles til pølser og pils ved bålpanna bak nr 19."





Det separate kjøkkenet ligger lett tilgjengelig fra stuen via en mellomgang.



Kjøkkeninnredningen fikk en fin "facelift" i 2023 med fronter fra Superfront i en dempet, fin grøntone.



Innredningen er veldisponert med god skap- og benkeplass. Alle hvitevarene medfølger.



Soverommet har en svært sjenerøs størrelse og kan innredes etter behov.

Hyggelig lesekrok eller hjemmekontor? Du bestemmer!

Godt med lagringsplass i den åpne garderobeløsningen. Det er plass til flere oppbevaringsmøbler ved behov.





Badet ble oppgradert i 2005 i regi av aksjelaget. I 2022 ble det lagt nye varmekabler og gulvfliser. Det er opplegg for vaskemaskin ved siden av sevantskapet og vaskemaskin medfølger. Det er i tillegg fellesvaskeri som kan benyttes.

Den integrerte hyllen er en fin oppbevaringsplass for planter og fine baderomsdetaljer.



Inngangspartiet er åpent, lyst og inviterende!






Den flotte funkisgården fra 1940 ligger sentralt i Sagene bydel - rett ved Ilaparken.







**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 61 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod.

Høy 1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom.

5. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Takhøyden varierer fra ca. 2,16 - 2,67 m. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 54,5 kvm.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 2 kvm (gulvareal på ca. 10 kvm). Bod i kjeller på ca. 4 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressarealer, beplantning, trær, samt parkeringsområder.

Beliggenhet

Griffenfeldts gate 19C ligger i det veletablerte boligområdet Iladalen/Sagene i Oslo. Området er preget av en blanding av nyere lavblokker, eldre trehusbebyggelse og bygårder fra århundreskiftet. Beliggenheten gir enkel tilgang til et bredt spekter av fasiliteter og rekreasjonsområder.

Det er kort avstand til barnehager og skoler for alle trinn, samt et godt utbygd offentlig kommunikasjonsnett med både buss og trikk i nærheten. Grünerløkka, med sitt mangfold av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud, ligger bare noen minutters gange unna, rett over Aamodts bro. I tillegg er det kort vei til St. Hanshaugen, Bogstadveien og Oslo sentrum.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter langs Akerselva og ved Alexander Kiellands plass, som har en nyanlagt park. Dette gjør området attraktivt for både enslige, studenter og etablerere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2017, karm og ramme i tre.

Dører: Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (43dB) entredør.

Merknad: Entredøren har tidligere subbet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 2 kvm med adkomst fra stue.

Balkongen er orientert mot syd.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpte betongdekker.

Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG2

Overflater

Gulvflater med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsøre, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Baderomsdør med svelling på nedre del.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Høy 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Veggfliser fra 2005 med bruksslitasje og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 -

30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.

Høy 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

Høy 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Høy 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Innredning med svelling på nedre del. Dusjvegg er

løs.

Konsekvens/tiltak: Registrerte avvik har ingen vesentlig betydning for våtrommets funksjon ved normal bruk, men dusjveggen bør sikres med bedre innfesting.

Høy 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer til tross for avviket, men det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i boligselskapet. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

Høy 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men har bruksslitasje og svelling. Vasken er krakelert. Ovn har knekt list på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. På bakgrunn av observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Høy 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vannledninger

Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene) på kjøkkenet. Rørkursene i

rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales. Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Ventilasjon

Soverom og kjøkken mangler friskluftstilførsel og har kun vindu som ventilasjonsmulighet. Ventilene bak radiatorene er malt igjen. Konsekvens/tiltak: Ventilasjon i form av veggventiler i soverom og kjøkken bør reetableres for å lukke avviket. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vannbåren varme

Eldre radiatorer fra byggeperioden. Det opplyses at radiatoren i stuen har gitt noe lavere varme enn normalt i løpet av vinteren. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år. Konsekvens/tiltak: Vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Imidlertid kan skader oppstå plutselig på eldre anlegg grunnet alder og slitasje. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TGIU

Høy 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av mur eller betongkonstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Radon: Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: M-TEK, 2022

Beskrivelse: Nye varmekabel lagt på eksisterende gulv. Ny regulator for styring av varmekabel.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: -, 2025

Beskrivelse: Borettslaget har hatt noen problemer med vinduene, men dette ble utbedret for leiligheten i 2025 med inspeksjon og smøring av vinduene.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: - , 2025

Beskrivelse: Borettslaget har hatt noen problemer med vinduene, men dette ble utbedret for leiligheten i 2025 med inspeksjon og smøring av vinduene.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Skjevhet på gulv i stue. Borettslaget overvåker grunnforholdene på baksiden av blokk 19.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/ borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Vaktmester fjernet vepsebol ved ventil i murvegg og tett hull i mur.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: I regi av borettslag, 2025

Beskrivelse: Justering av trykk på radiator gjennomført i regi av borettslaget.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: I regi av borettslaget, 2023

Beskrivelse: Skifte av sirkulasjonspumper for fjernvarme.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Memo elservice, 2022

Beskrivelse: Oppgradering sikringsskap. Inkl. nytt OV 2x32A, Overspenningsvern og jordfeilautomater 1stk 2p20A, 1stk 2p10A, 2stk 2p16A. Tillegg utover grunnpakke 1stk jordfeilautomat 2p13A.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Skadet list på komfyr.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Entré, bad, kjøkken, stue, soverom.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med matte fronter og benkeplater i tre/spon. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i porselen, ventilator med kullfilter og har fliser over benkeskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med malte takflater. Badet ble renoveret i 2005 i regi av boligselskapet, og baderomsgulvet ble utbedret med nye varmekabler og gulvfliser i 2022. Badet er utstyrt med

veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostatbatteri, klosett, servant med skuffer, speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte veggflater, strie og tapet.

Himling: Malte takflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger i kobber og plast.

Samlestokk er plassert i baderomshimling.

- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål.

- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon.

- Vannbåren varme: Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarme.

- Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Det er innfelte lys i himling i bad og varmekabler i bad.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Bytte av lamper stue, bad og soverom

2025: Justering av trykk på radiator

2024: Vedlikehold av vinduer

2023: Nye kjøkkenfronter fra Superfront

2022: Nye varmekabler og gulvfliser på bad.

Oppgradert sikringsskap. Nytt OV 2x32A.

Overspenningsvern og jordfeilautomater. 1stk

2p20A, 1stk 2p10A, 2stk 2p16A. 1stk

jordfeilautomat 2p 13A

2018: Byttet 2 stikk i stue fra jordet til ujordet. 4-veis stikk ved TV og dobbelt stikk til høyre for sofa

Arbeid utført i regi av Aksjelag:

2025: I januar 2025 ble det besluttet å utføre grunnleggende vedlikehold på samtlige vinduer hos alle aksjeeiere. Det er planlagt videre utbedringer på fjernvarmeanlegget våren 2025. Styret har besluttet å montere ledelys i alle trappeoppganger i både 12 og 19, for en mer sikker og effektiv evakuering ved brann eller strømbrudd. Vi har også igangsatt arbeidet med å montere lyssensorer i de fleste av fellesarealene (fellesvaskeriene blant annet), samt trappeoppgangene i både 12 og 19. Dette er et tiltak som blir gjort i et forsøk på å senke energiforbruket i byggene, som på lang sikt både vil gi økonomiske og miljømessige fordeler. Etter anbefalinger fra flere fagpersoner vurderes det også å skifte ut alle lamper i trappeoppganger med LED-lys fordi det er mer miljøvennlig grunnet lavere energibehov. Arbeidet antas å ferdigstilles i løpet av våren 2025. 2024: Høsten 2024 besluttet vi å fjerne en nedgravd oljetank foran 19 ved ring 2. I 2024 ble det utført forbedringer og beskjæring av nyere hekk utenfor 12 samt ytterligere oppgradering av blomsterbed utenfor 12 C. Blant annet ble det satt ned hundrevis av blomsterløk i front av fasaden. Tilsvarende ble

også utført i 19. Beskjæring av frukttrær ble utført begge steder. Høsten 2024 gjennomførte styret en gjennomgang av brannalarmen og brannrutiner for beboere i alle oppganger, med få beboere møtte opp.

2023: Høsten 2023 ble de eldre sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget erstattet med nye modeller som justerer trykket i tråd med behovet og antall aktive varmekilder.

2017: Nye vinduer

2005: Baderom oppgradert i regi av boligselskapet

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring

Tryg Forsikring, polisenummer 6651601

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via radiatorer og varmekabler på badet. Radiatorene er plassert i flere rom, mens badet har gulvvarme med varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Grønn G.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 700 000,-

Omkostninger kjøper

4 700 000 (Prisantydning) -----

317 335 (Andel av fellesgjeld) -----

5 017 335 (Pris inkl. fellesgjeld) -----

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt)) -----

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere) -----

5 031 985 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 885 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 685 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)) -----

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 406 894 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 627 574 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 6 179,- pr. måned, og er fordelt slik:

- Lån nr: 9820778478; IN lån 1 - Akonto renter kr 1 481,-

- Lån nr: 9820778478; IN lån 1 - Akonto avdrag kr 561,-

- Felleskostnader kr 4 137,-

Varmt vann, fyring, internett, komm.avg., trappevask, vaktmester og driftskostnader til aksjelaget inngår i felleskostnadene.

Ved innfrielse av fellesgjelden (kr. 317.335,-) blir husleien kr. 2.042,- kroner lavere pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6178.82

Andel Fellesgjeld

Kr 317 335

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.03.2026

Andel fellesformue

Kr 13 067

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Iladalen Vii AS

Organisasjonsnummer

971525827

Om aksjeselskapet

ILADALEN VII AS er et boligaksjeselskap i Oslo kommune med organisasjonsnummer 971525827. Selskapet består av 87 enheter, som er leiligheter knyttet til aksjer. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/iladalen-vii>.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Iladalen VII AS har ingen ansatte.

Det er fellesvaskerier i boligselskapet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207784788, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23-03-2026: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 277

Saldo per 23-03-2026: kr 26995247.03

Andel av saldo: kr 317334.76

(siste termin 30-04-2049)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i boligaksjeselskapet

Regnskap/budsjett/Årsmøte/Protokoll

Dette følger vedlagt prospektet.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets

styre dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og

rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.
(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

Dugnad

Vår og høst holder selskapet dugnad, og alle aksjonærer oppfordres til å delta.

I forbindelse med dugnaden bestilles det containere for fjerning av søppel og hageavfall, men også for at beboere kan bli kvitt ukurant søppel.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 105 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.10.1939 - Dokumentnr: 1939/305625-4/105 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,140
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PRIORITETSBEST.

28.05.2002 - Dokumentnr: 2002/33918-2/105 - Diverse påtegnning
Festetiden forlenges med 80 år fra 15 11 89
Årlig avgift kr. 132.879.-
Nye vilkår

13.10.1939 - Dokumentnr: 1939/305627-1/105 - Erklæring/avtale
vedr. takrenneavløp m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.04.1940 - Dokumentnr: 1940/301160-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.08.1946 - Dokumentnr: 1946/301897-1/105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
vedr. atelier

03.05.1966 - Dokumentnr: 1966/507744-1/105 - Erklæring/avtale
vedr. samlingsplass for Sivilforsvaret m.v.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument fra byggeår. Et ekspedisjonsdokument er en

byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Plassbygde skap i soverommet er fjernet. Døråpningen og åpningen til det plassbygde skapet mellom stue og soverom er tettet igjen i forhold til tegningene i kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger.

Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et spesialområde bevaring (boliger) etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4179, datert 26.10.05.

Deler av eiendommen dekkes også av sikringssoner, vannforskningsanlegg, areal avsatt til kommunalteknisk anlegg og bolig med tilhørende anlegg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

"Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom visse betingelser er oppfylt, som nevnt i vedtektenes punkt 3-2."

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitalt prospekt

5 500 Fotograf

5 000 Innhenting off. info

0 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke Basis

6 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetsstillelse

14 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleggsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

0 Eierskiftegebyr

4 000 Noteringsgebyr urådighetssperre

11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 73 773

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

17.04.2026

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026

- Bytte av lamper stue, bad og soverom

2025:

- Justering av trykk på radiator

2024-2025:

- Vedlikehold av vinduer

2023:

- Nye kjøkkenfronter fra Superfront
- Sirkulasjonspumper for fjernvarme

2022:

- Nye varmekabler og gulvfliser på bad
- Oppgradert sikringskap. Nytt OV 2x32A. Overspenningsvern og jordfeilautomater. 1stk 2p20A, 1stk 2p10A, 2stk 2p16A. 1stk jordfeilautomat 2p 13A

2018:

- Byttet 2 stikk i stue fra jordet til ujordet. 4-veis stikk ved TV og dobbelt stikk til høyre for sofa

2017:

- Nye vinduer

2005:

- Baderom oppgradert i regi av boligselskapet

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med spekket tegl, pusset og malt fasade. Yttertak tekking med takstein. Malte trapper i betong med smijernsrekkeverk. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (43dB) entredør. Balkong på ca. 2 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot syd.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, strie og tapet. Takflatene består av malte takflater. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med

termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med matte fronter, benkeplater i tre/spon, oppvaskkum i porselen, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Samlestokk er plassert i baderomshimling. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig oppdriftsventilasjon. Boligen er oppvarmet med radiators tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i bad. Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 525 827. Boligselskapet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Griffenfeldts gate 12 A-D og 19 A-E. Boligselskapet består av 87 leiligheter. Stort fellesareal er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressarealer, beplantning, trær samt parkeringsområder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

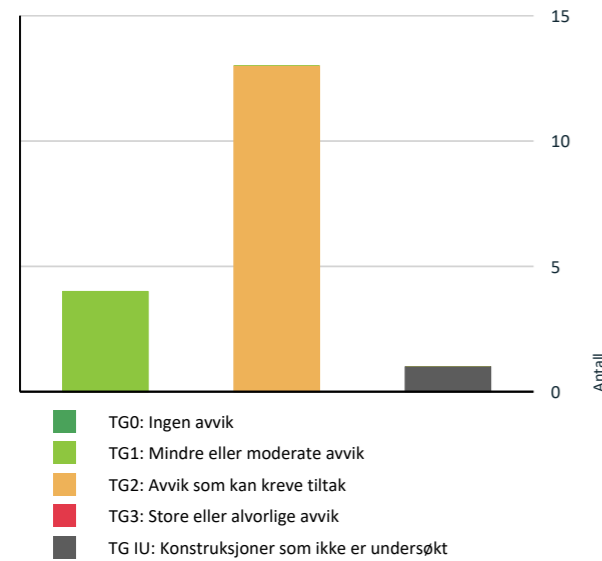
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Plassbygde skap i soverommet er fjernet. Døråpningen og åpningen til det plassbygde skapet mellom stue og soverom er tettet igjen i forhold til tegningene i kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av aksjeleiligheten da objektet er en del av et boligselskap. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Kjøkken > Høy 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkken > Høy 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1940

Kommentar

Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2017, karm og ramme i tre.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (43dB) entredør. Merknad: Entredøren har tidligere subbet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 2 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot syd.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, strie og tapet. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflater med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrade. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsløst, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør med svelling på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

VÅTROM

HØY 1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Badet ble renoveret i 2005 i regi av boligselskapet. Baderomsgulvet ble utbedret med nye varmekabler og gulvfliser i 2022.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for badet 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

HØY 1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggfliser fra 2005 med bruksslitasje og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkeformasjoner og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.

HØY 1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

HØY 1. ETASJE > BAD

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



Kontroll av sluk.

HØY 1. ETASJE > BAD

TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med svelling på nedre del. Dusjvegg er løs.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte avvik har ingen vesentlig betydning for våtrommets funksjon ved normal bruk, men dusjveggen bør sikres med bedre innfesting.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer til tross for avviket, men det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i boligselskapet. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende vegger består av mur eller betongkonstruksjoner.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med matte fronter, benkeplater i tre/spon, oppvaskum i porselen, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men har bruksslitasje og svelling. Vasken er krakelert. Ovn har knekt list på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer tilnærmet normalt til tross for registrerte avvik, som ikke har vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller påvirker den daglige bruken. På bakgrunn av observerte avvik må utbedring eller utskiftning av kjøkkenet påregnes over tid. Det anbefales montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.



Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Samlestokk er plassert i baderomshimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert manglende endetetninger (tettmuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene) på kjøkkenet. Rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av endetetninger (tettmuffer) i enden av varerørene anbefales. Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soverom og kjøkken mangler friskluftstilførsel og har kun vindu som ventilasjonsmulighet. Ventilene bak radiatorene er malt igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon i form av veggventiler i soverom og kjøkken bør reetableres for å lukke avviket. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

TC 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilknyttet til fjernvarme. Fjernvarmeanlegg, vannrør og øvrige installasjoner i fellesarealene er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden. Det opplyses at radiatoren i stuen har gitt noe lavere varme enn normalt i løpet av vinteren. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Imidlertid kan skader oppstå plutselig på eldre anlegg grunnet alder og slitasje. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Innfelte lys i himling i bad. Varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser om dette har tidligere forekommet ved bruk av flere hvitevarer og elektriske husholdningsapparater samtidig.

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takst Rapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Eldre ujordede stikkontakter registrert. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Radon: Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet".

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

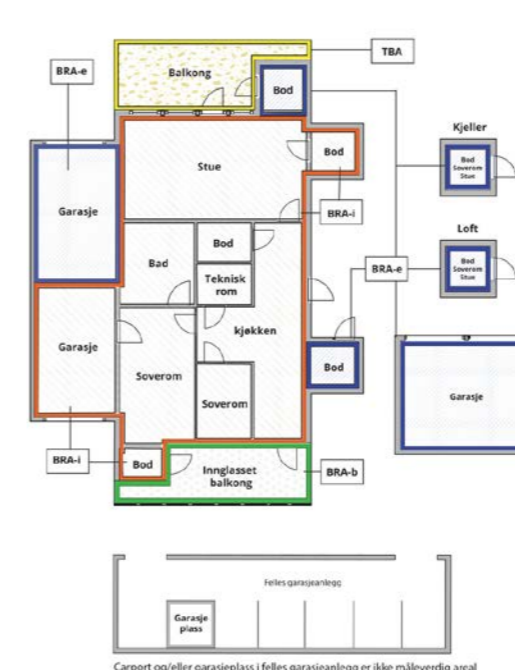
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Høy 1. etasje	55			55	2
Loft		2		2	
Kjeller		4		4	
SUM	55	6			2
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Høy 1. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,16 - 2,67 m. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 54,5 kvm.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 2 kvm (gulvareal på ca. 10 kvm). Bod i kjeller på ca. 4 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Plassbygde skap i soverommet er fjernet. Døråpningen og åpningen til det plassbygde skapet mellom stue og soverom er tettet igjen i forhold til tegningene i kommunen. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målgivelseser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Grete Fornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	105		0	2400.9 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Festet

Adresse

Griffenfeldts gate 19C

Hjemmelshaver

Iladalen VII AS. Orgnr: 971 525 827

Kommentar

Grunneier: Oslo kommune. For øvrige opplysninger se festekontrakten.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
60/ Iladalen VII AS	971525827	60	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Grete Fornes

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Iladalen/Sagene i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere lavblokker, eldre trehusbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med buss- og trikk i nærheten. Få minutters gange rett over Aamodts bro til Grünerløkka med mangeartede forretninger, cafeer, restauranter og servicetilbud. Kort avstand til St. Hanshaugen, Bogstadveien og Sentrum. Kort vei til Akerselva med rekreasjonsområder og Alexander Kiellands plass med nyanlagt flott park.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 525 827. Boligselskapet ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og har følgende adresse: Griffenfeldts gate 12 A-D og 19 A-E. Boligselskapet består av 87 leiligheter. Stort fellesareal er opparbeidet med asfalterte adkomstveier og plasser, gressarealer, beplantning, trær samt parkeringsområder.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/iladalen-vii/om> hvor generell informasjon fra styret til beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig med spekket tegl, pusset og malt fasade. Yttertak tekket med takstein. Malte trapper i betong med smijernsrekkeverk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring.	6651601.			
Kommentar Felles polise i boligselskapet. Det betyr at den enkelte aksjeeier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026	Signert 27.03.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

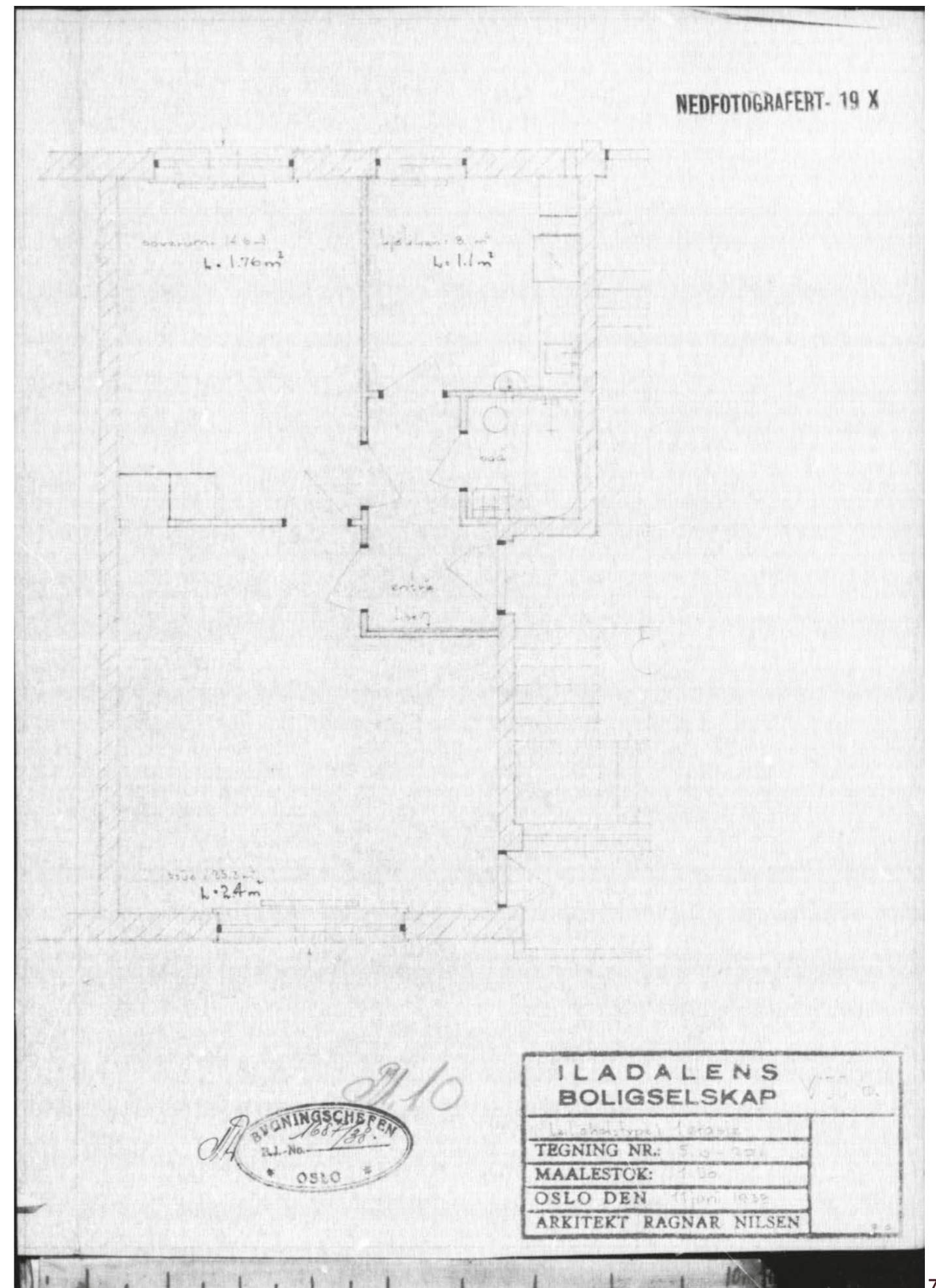
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Grete Fornes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Griffenfeldts Gate 19C

0460 Oslo

0301-219/105/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260107 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: M-TEK

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabel lagt på eksisterende gulv. Ny regulator for styring av varmekabel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Borettslaget har hatt noen problemer med vinduene, men etter inspeksjon og smøring av vinduene i 2025, i regi av borettslaget, er det ingen problemer med vinduene i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: -

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har hatt noen problemer med vinduene, men dette ble utbedret for leiligheten i 2025 med inspeksjon og smøring av vinduene.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Problemer med å lukke noen vinduer. Dette har blitt utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: -

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har hatt noen problemer med vinduene, men dette ble utbedret for leiligheten i 2025 med inspeksjon og smøring av vinduene.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Skjevhet på gulv i stue
Borettslaget overvåker grunnforholdene på baksiden av blokk 19.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Vepsebol ble fjernet ved ventil på vegg i 2025 av vaktmester.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vaktmester fjernet vepsebol ved ventil i murvegg og tettet hull i mur.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ Ja



Tidvis lav effekt på radiator

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: I regi av borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Justering av trykk på radiator gjennomført i regi av borettslaget

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av sirkulasjonspumper for fjernvarme

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Memo elservice

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering sikringsskap. Inkl. nytt OV 2x32A, Overspenningsvern og jordfeilautomater 1stk 2p20A, 1stk 2p10A, 2stk 2p16A. Tillegg utover grunnpakke 1stk jordfeilautomat 2p13A.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Skadet list på komfyr

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Griffenfeldts gate 19C - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	2 min	0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min	0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min	1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min	2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	3 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	5 min	0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	6 min	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min	0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min	1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min	1 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	22 min	1.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

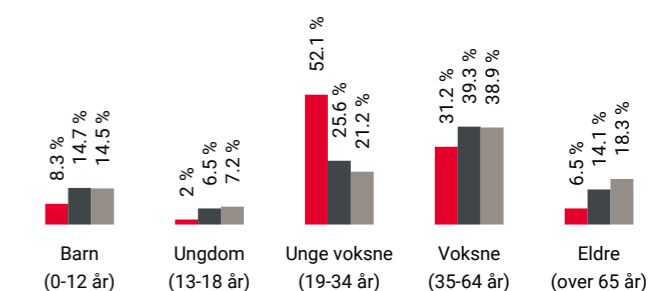


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min	0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min	0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min	0.4 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	4 min	0.4 km
Coop Extra Sagene Post i butikk	6 min	0.4 km



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 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

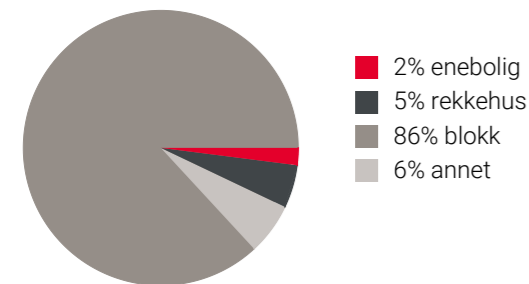
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- | | | |
|----------------------------|--------|---|
| ⚽ Iladalen park kunstgress | 3 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.2 km | |
| ⚽ Vøyenvollen balløkke | 5 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.4 km | |
| 🏸 Sagene Squash Senter | 5 min | 🚶 |
| SATS Sagene | 6 min | 🚶 |

Boligmasse



«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

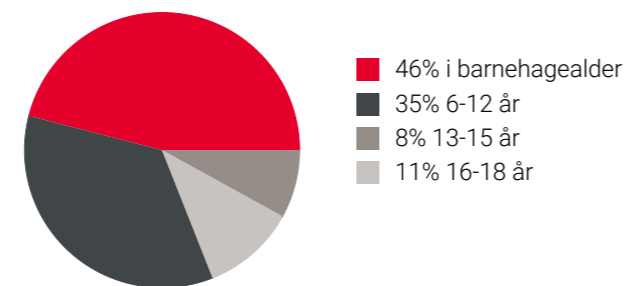
Sitat fra en lokalkjent



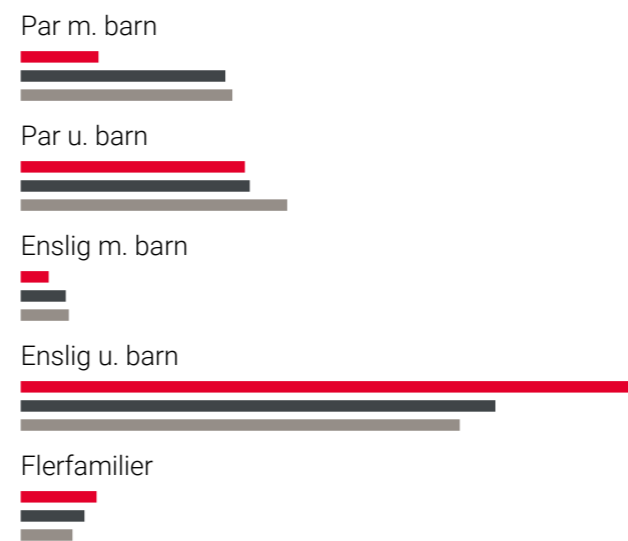
Varer/Tjenester

- | | | |
|--------------------|-------|---|
| 🏠 Kiellands Hus | 8 min | 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Torshov | 6 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

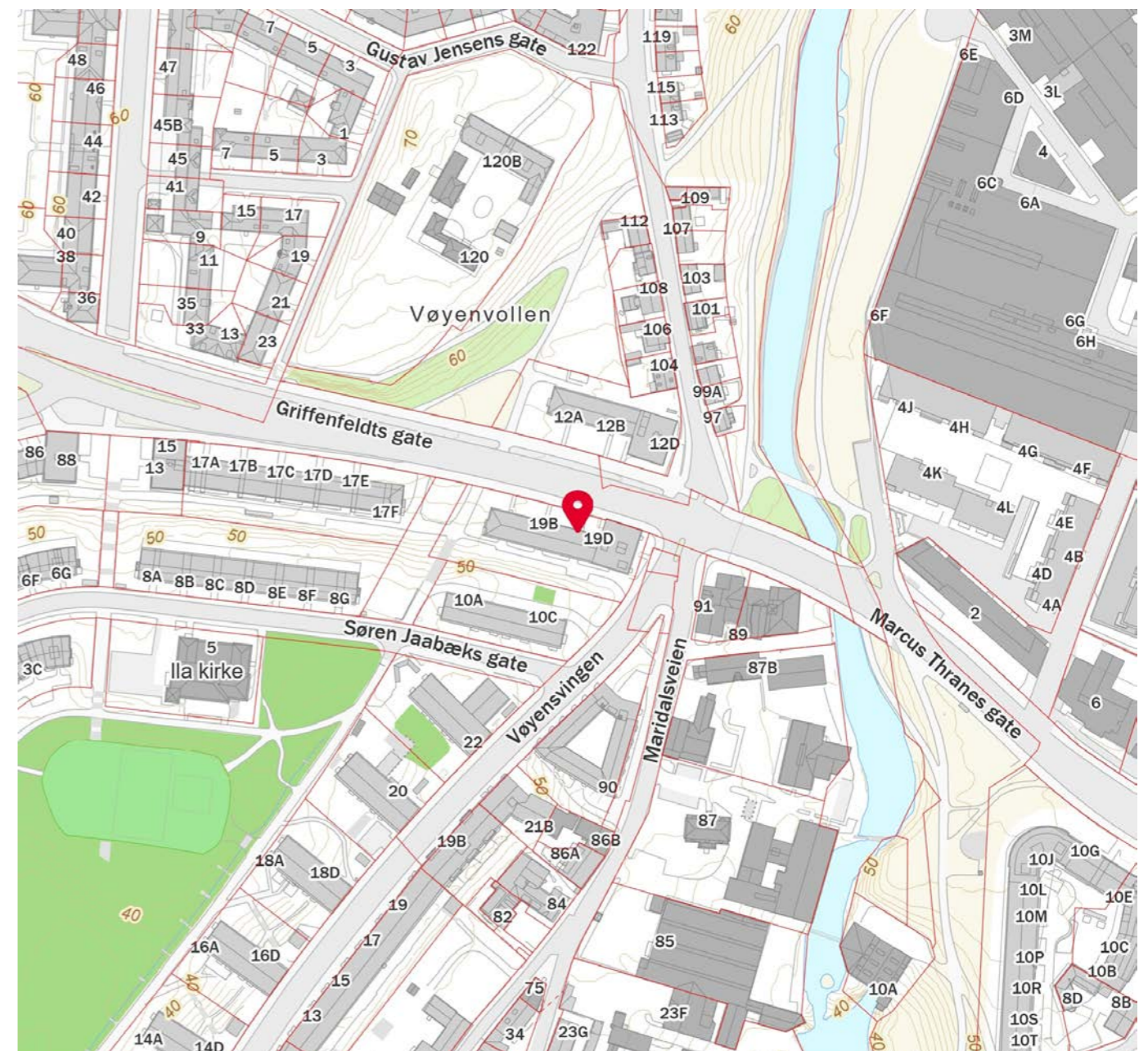
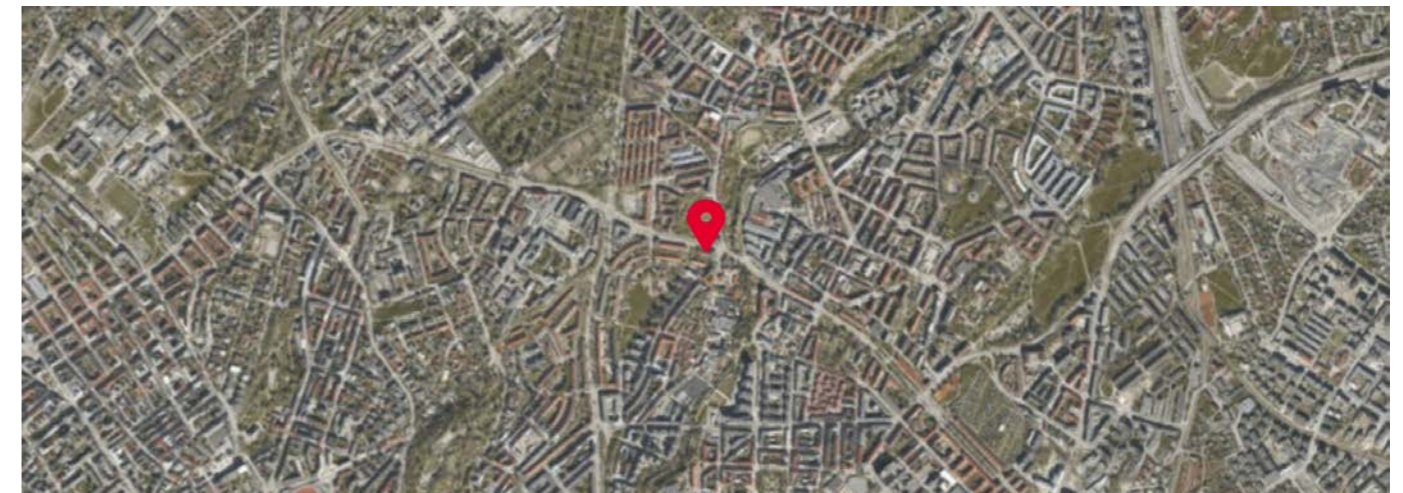


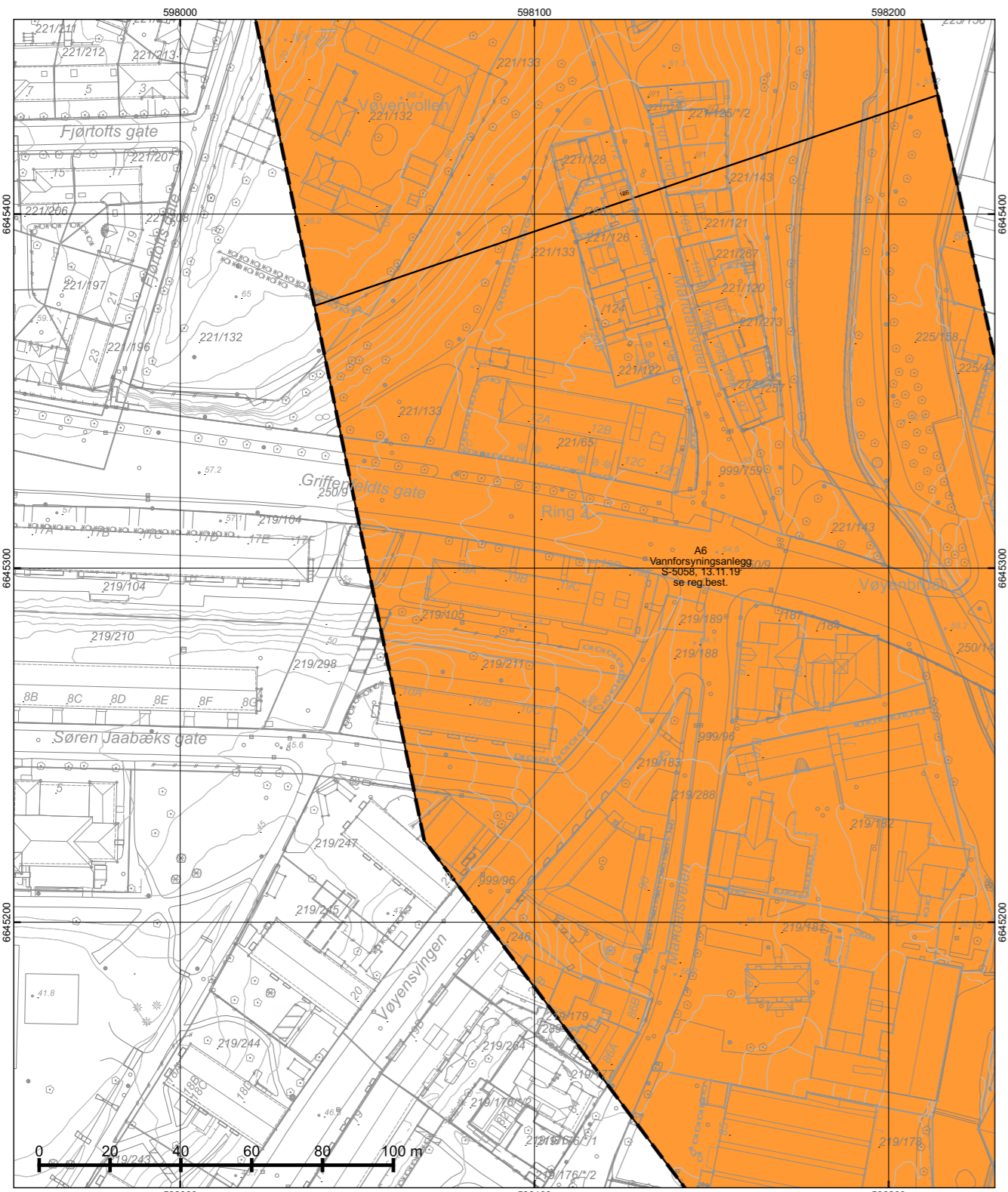
Familiesammensetning



Sivilstand

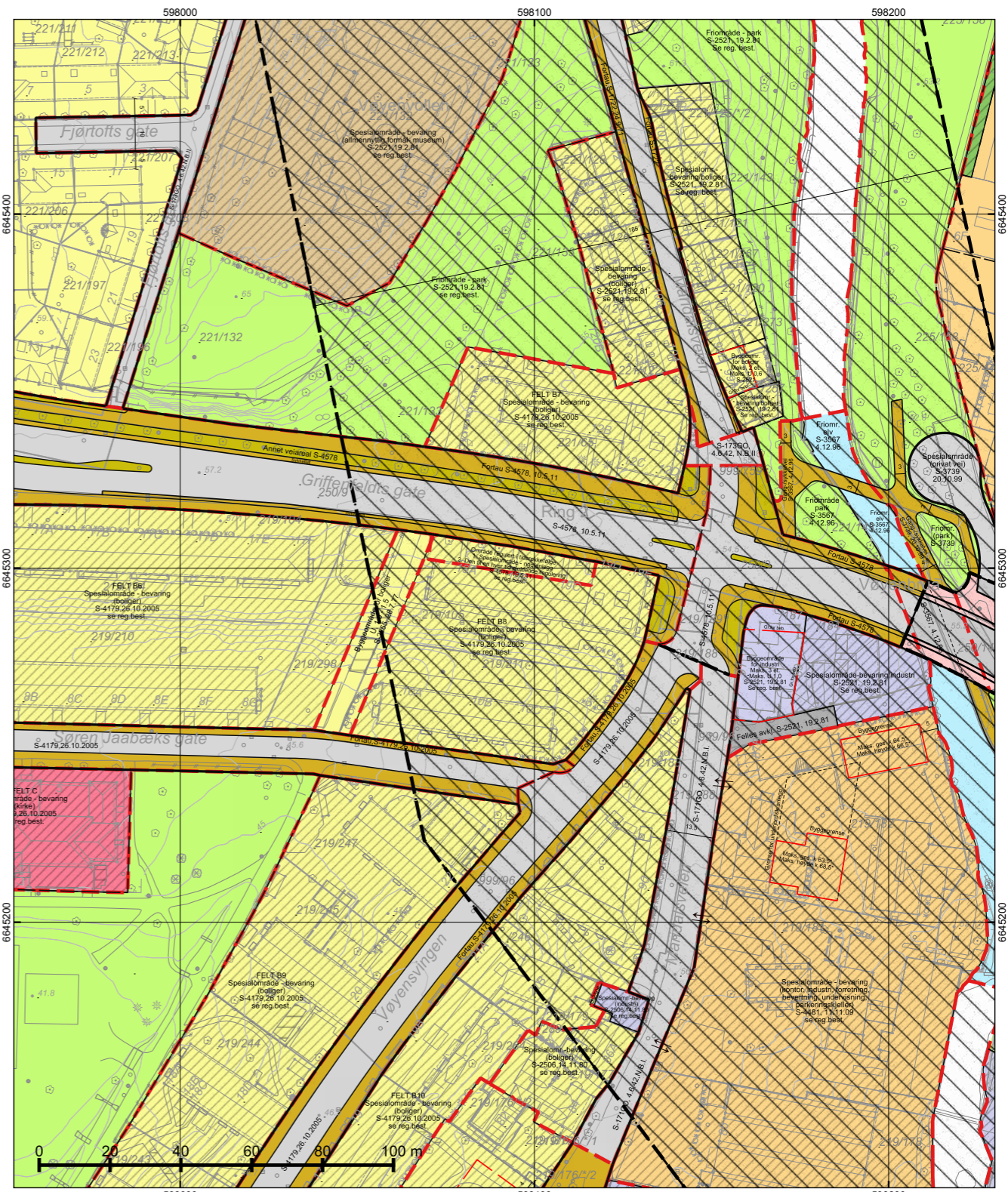
		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune














<p>Oslo</p> <p>Dato: 16.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 156113/ 86530596	Deres ref.:	
	Adresse: Griffenfeldts gate 19	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 219/105			














*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune




<p>Oslo</p> <p>Dato: 16.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 156113/ 86530596	Deres ref.:	
	Adresse: Griffenfeldts gate 19	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 219/105			










TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



-  40 - Friområde/park
-  65 - Spesialområde privat vei
-  70 - Felles avkjørsel
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  140 - Bolig/forr./kontor
-  142 - Forr./kontor/industri
-  150 - Industri m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  452 - Lek/opphold/sport
-  622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.




-  1541 - Vannforsyningsanlegg
-  2010 - Veg
-  2012 - Fortau
-  2017 - Sykkelveg/-felt
-  2019 - Annen veggrunn - grøntareal


-  660 - Spesialområde bevaring bolig
-  663 - Spesialområde bevaring industri
-  664 - Spesialområde bevaring blandet
-  665 - Spesialområde bevaring offentlig
-  666 - Spesialområde bevaring allmenntyttig
-  668 - Spesialområde bevaring annet

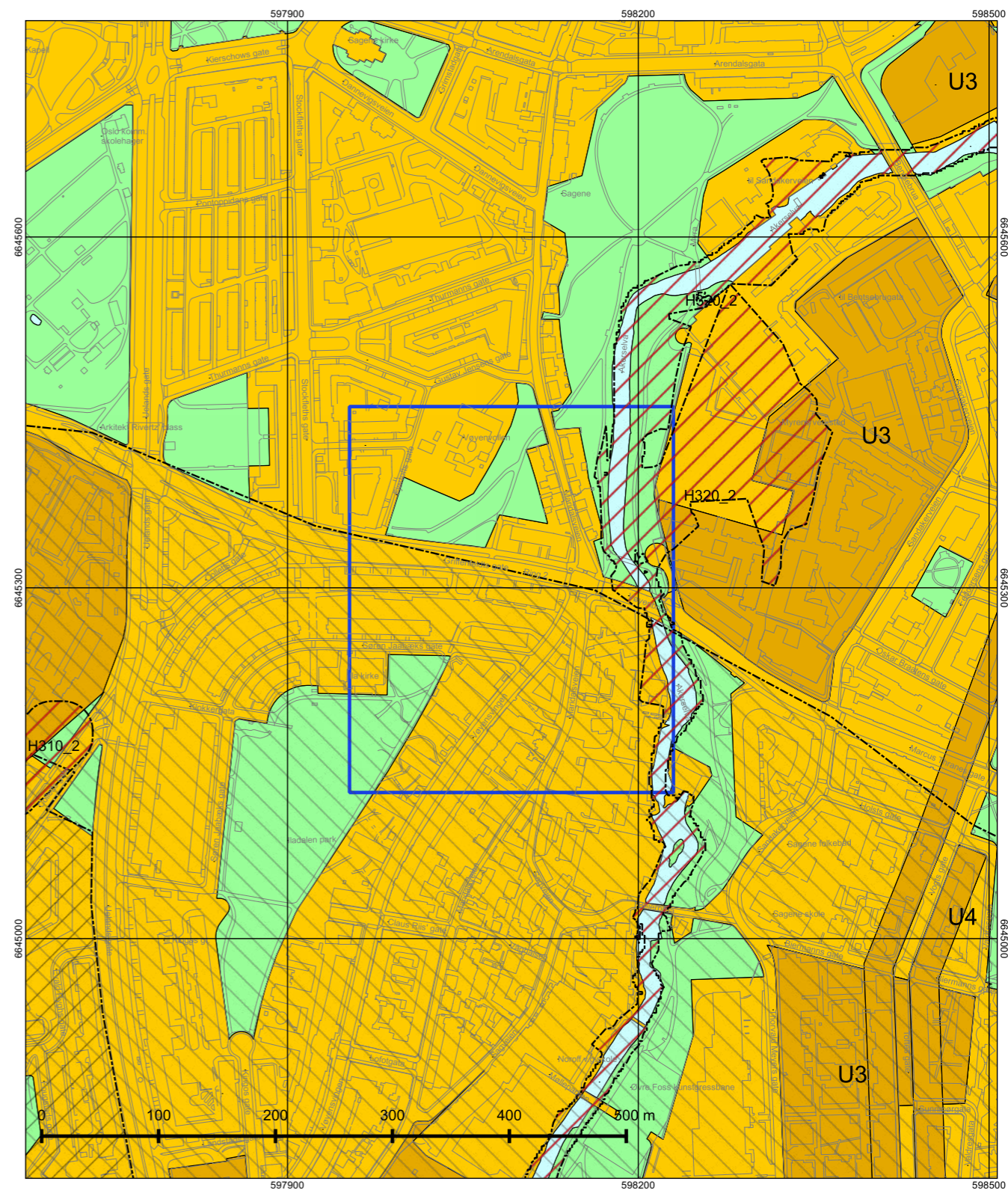
-  RbBevaringGrense
-  RpSikringSone
-  RpSikringGrense


-  70 - Felles avkjørsel
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  311 - Annet veiareal
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  324 - Veigrunn under bru
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense

-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)

-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

-  Inn-/utkjøring



 Oslo Dato: 16.04.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 156113/86530596 Deres ref.:	<h3>Kommuneplanen 2015–2030</h3> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
--	---

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
 Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER

FOR
A/S ILADALEN VII

Vedtatt av Generalforsamlingen 14. juni 2001
Sist endret 04.5.2018

I. Alminnelige regler

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Enhver skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt for borettslaget. Det skal være ro i bygningen i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00.

II. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

III. Bruk av leilighet

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet. Fest skal varsles til naboene i god tid.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

Banking eller risting av tepper eller annet tøy skal ikke gjøres via balkonger og vinduer. Bruk oppsatte bankestativer.

Beboerne er ansvarlig for at leiligheten til enhver tid er i god stand samt at husordensreglene følges. Skade på leiligheten dekkes av leieboer selv. Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør i leiligheten ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

Alle leiligheter skal være utstyrt med godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. For øvrig vises det til inngått husleiekontrakt.

IV. Bruk av fellesareal

Styret vurderer beboernes behov og bestemmer bruksområdet i fellesarealene, så sant dette kommer beboerne til gode. Fellesarealet skal til enhver tid holdes ryddig og gjenstander skal ikke henses.

Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakt. Brennbare ting skal ikke kastes i søppelsjakt. Unødig støy i trapperom må unngås. Aktiviteter på uteareale må ikke volde skade på grøntanlegg og bygninger.

Vaktmester skal i henhold til arbeidsinstruks holde veier og grøntarealer i orden samt sørge for snømåking og kontroller at ytterdører er låst hver kveld.

Utgangs-, kjeller- og loftsdører skal være låst også med sikkerhetslås til enhver tid. Lys på loft og kjeller skal slokkes etter bruk.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder. Lettantennelig materiale må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling på balkong er det kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Ved grilling på utearealer er det tillatt å bruke kullgrill såfremt det foregår under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved grilling og bruk av utepeis skal man generelt ta hensyn til naboer.

For bruk av vaskerier vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene samt tider for vasking vedtatt på generalforsamlingen:

Vasketider er per i dag:

Mandag-fredag kl. 07:00-21:00

Lørdag-søndag kl. 10:00-21:00

Parkering er tillatt på fellesarealer i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

V. Dugnad

Det avholdes 2 dugnader hvert år: en på våren og en på høsten. Dugnader varsles senest 2 uker i forveien.

VI. Diverse

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen selv.

VII. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Informasjon om Iladalen VII AS**Iladalen VII AS**

Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 525 827. Antall aksjer er lik antall leiligheter, dvs. 87. Aksjonærene har stemmerett på selskapets Generalforsamling.

Bygningene

Iladalen VII AS består av Griffenfeldts gate 12 og 19. Tomten er festet av Oslo kommune. Bygningene er bygget i 1939-1940 og er oppført i teglstein med bærende indre veggelementer, dragere og etasjeskillere i armert betong. Lettvegger er oppført i ¼-steins tegl, noen med rabits i tillegg. Innvendige vegger er pusset med mørtel av kalksement.

Generalforsamling

Generalforsamlingen avholdes i begynnelsen av juni måned. Styrets arbeid siste år, regnskap og budsjetter gjennomgås. Større bygningsmessige saker gjennomgås under Generalforsamlingen. Det foretas også valg av styre.

Vedlikehold av leiligheten

Den enkelte aksjonær er ansvarlig for innvendig vedlikehold av leiligheten. Ref. også § 5 i standardbestemmelsene i husleiekontrakten der det gjøres rede for leiers ansvar for vedlikehold av leiligheten.

Fellessarealer

Det er ikke tillatt med lagring av ting og søppel på fellesarealene inne og ute.

Dugnad

Vår og høst holder selskapet dugnad, og alle aksjonærer oppfordres til å delta. I forbindelse med dugnaden bestilles det containere for fjerning av søppel og hageavfall, men også for at beboere kan bli kvitt ukurant søppel.

Nøkler

Med hver leilighet følger det ett sett nøkler. Det er nøkler til egen dør, nøkkel som passer til hoveddør, kjeller loft og fellesvaskeri. Det er i tillegg nøkkel til reservasjonslås for vaskeri og nøkkel til postkasse.

Det er i utgangspunktet 3 nøkler til utgangsdør per leilighet. Evt. ekstra systemnøkler bestilles gjennom Styret. Styret eller vaktmester har ikke nøkler til den enkelte leilighet.

Fyring og varmt vann

Det er et fyrrom i hver av bygningene 12 og 19. I 2006 ble boligselskapet tilknyttet fjernvarme. Oljefyringen er fortsatt tilknyttet men ikke i bruk. Systemet har fungert på følgende måte, varmen føres med varmt vann til radiatorene i leilighetene. Hver høst skal alle radiatorer luftes, dvs. ventilen i enden av radiatoren åpnes med en liten settskrue ca. 1 omgang. Når det kommer vann ut, stenges ventilen. Alle leiligheter skal ha radiatornøkkel for lufting av radiator, disse kan kjøpes i jernvarehandel.

Elektrisk anlegg

Alle stigeledninger og sikringsskap ble byttet i 2001-2002. Den enkelte beboer er ansvarlig for ledningsnett fra sikringsskap til punkter i leiligheten. Det anbefales at beboere med gammelt ledningsnett skifter ut dette.

Vinduer

Vinduene er fra 2017.

Markiser

Aksjonærene som bor i leilighet som har balkong uten tak kan for egen regning sette opp balkongmarkiser i farge godkjent av styret.

Skriftlige søknader om markise og fargevalg sendes styret for godkjenning før disse settes opp.

Navneskilt

Beboerne har i utgangspunktet selv ansvar for navneskilt på ringetablå og postkasse.

Navneskilt til postkasse kan kjøpes hos jernvarehandler, og styret tar seg av skilt til ringetablå.

Baderommene

Baderommene i gården var ferdig oppusset juni 2005, arbeidet ble utført av Brødrene Bastiansen AS.

Fellesvaskerier

Det er et fellesvaskeri i hver gård. Noen beboere har nøkkel til rullebod, og nøkkel til vaskeri henger i rulleboden. Hver leilighet har en lås for reservasjon av vasketid. Bruk av vaskeriet forutsetter at vasketidene overholdes og at vaskeriet rengjøres etter bruk. Styret selger vaskekort til tider som er bekjentgjort på oppslagstavlene. Kortene er selskapets eiendom, og returneres etter bruk for oppladning. Det er innført kr. 50 i depositum for kortene pga. manglende retur av brukte kort.

Vaktmester

Det er ansatt vaktmester i selskapet på deltid. Vaktmesterens oppgave er først og fremst å sørge for at tekniske anlegg fungerer og ellers holde eiendommen i orden.

Dersom beboere ønsker tjenester av vaktmester blir det på eget initiativ og etter avtale mellom vaktmester og beboer. Selskapet påtar seg ikke noe ansvar i slike forhold.

Elektriker og rørlegger

Selskapet har for tiden avtale med rørleggerfirmaet Mercur og elektrikerfirmaet Hoel Elektro. Disse brukes til reparasjoner på fellesanlegg. Ingen beboere skal selv bestille håndverkere til fellesarealer, men henvende seg til Styret.

Klager og beskjeder til styret og vaktmester

Aksjeselskapet har to postkasser for interne meddelelser, begge på dører til rulleboder. Selskapets postadresse er Iladalen VII AS, Griffenfeldts gate 19 D, 0460 Oslo.

Klager og andre saker bør fremmes skriftlig for styret.

VEDTEKTER

FOR ILADALEN VII AS BOLIGAKSJESELSKAP, ORG NR 971525827.

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 14. JUNI 06

Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 104 400,- fordelt på 87 aksjer á kr 1 200,- fullt innbetalt.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Planlagt arbeid skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade bygningsmassen. Dersom en skade oppstår grunnet manglende fagmessig arbeid, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skaden for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe eller sjenanse for andre eiere i boligselskapet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (nye eiere) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse nye eiere om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

(9) Radiatorene er en fellesinstallasjon som selskapet har ansvar for. Aksjeeierne har ikke anledning til å fjerne eller bytte radiatorer på eget initiativ.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker. Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall gjøre vedtak om tiltak som går utover vanlig forvaltning og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5358
ILDALEN VII AS

Velkommen til generalforsamling i ILDALEN VII AS

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

Dato for generalforsamlingen:

28. april 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus - Kay salen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppfølging av vedtekter om borett og overlatting av borett
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i ILDALEN VII AS

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

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. 5358 Iladalen VII AS Revisjon.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 7

Oppfølging av vedtekter om boret og overlating av boret

Forslag fremmet av:

Susan Guerra

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Spørsmål om opplysninger ang. overlating av boret: Kan styret gi svar på om vedtektet ang. krav at aksjeeier må bo minst i ett av de siste to årene før de kan overlatte boretten til noen andre? På bakgrunn av min tid i styret, kjenner jeg til at det ble gitt dispensasjon til en ny kjøper for å kunne leie ut sin leilighet, før hun selv flyttet inn, uten at vedtektene var vurdert som overordnet vurderingsgrunnlaget. Denne delen av vedtektene våre er viktig for vår økonomisk og sosialt forutsigbarhet her vi bor og eier sammen, og er også i samsvar med loven om aksjeselskap og om borettslag. Er det flere slike unntaks tilfeller? Eventuelt hvor mange? mvh Susan Guerra

Styrets innstilling

Dette er ikke et forslag, men en informasjonsforespørsel. Vil ikke bli behandlet på gen.fors. Styreleder vil informere beboer med ønsket informasjon.

Styrets forslag til vedtak:

Dette er ikke et forslag til vedtak, men en informasjonsforespørsel. Vil ikke bli behandlet på generalforsamlingen. Styreleder vil informere, saken tas opp til orientering.

Forslag til vedtak

Forslag: Da vedtektene om boret er grunnlaget for hvordan vi drifter vår aksjeselskap, og general forsamlingen er øverste organ, ber jeg styret svarer på spørsmålene på generalforsamlingen i 2025.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hei, her er forslag til nytt styre for Iladalen VII:

Tatiana Seves, styreleder, foreløpig for ett år.

Erik Sandstøl, styremedlem, erstatter Tatiana som vanlig styremedlem.

Peder Heiberg Sverdrup, styremedlem.

Tatiana kjenner alle. Har sittet flere år i styret, også som styreleder. Har gjort en kjempeinnsats. Sandstøl jobber i forsvaret; Heiberg Sverdrup er statsviter og jobber som finansanalytiker. Begge virker motiverte.

Varamedlemmer:

Kjell Norvin

Mona Solberg

Mvh.

Valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Sandstøl
- Peder Heiberg Sverdrup

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Norvin
- Mona Solberg

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Nistad
 - Henrik Holdhus Andresen
-

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Leder Baard T. Hübert Griffenfeldts Gate 12 C

Styremedlem Tatiana Alexandra De Lorena De Seves Griffenfeldts Gate 19 B

Styremedlem Ryman Sleeman Griffenfeldts Gate 12 C

Styremedlem Eli-Berit Lillesæter Griffenfeldts Gate 12 A

Styremedlem Ola Windingstad Stensrud Griffenfeldts gate 19 B

Styret hadde 12 styremøter i løpet 2024 samt en rekke befaringer med

leverandører og samarbeidspartnere.

Varamedlem Camilla Østerhaug Jarnum Griffenfeldts Gate 19 C

Varamedlem Nils Svalastog Griffenfeldts Gate 12 C

Valgkomiteen

Vilde Elisabeth Edvardsen Griffenfeldts Gate 19 C

Bjørn D. Nistad Griffenfeldts Gate 12 C

Generelle opplysninger om Iladalen VII AS

Aksjeselskapet består av 87 leiligheter knyttet til aksjer.

Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971525827 og ligger i bydel Sagene, Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 105

221 65

Iladalen VII AS har ingen ansatte.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførrel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Vibbo

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

informasjon.

Felleskostnader

Styret valgte å ikke øke de ordinære felleskostnadene fra 1. januar 2025, men heller benyttet oppsparte midler. Styret er i likhet med beboere flest opptatt av å holde felleskostnader nede, og at selskapet skal fortsette å ha en sunn økonomi.

Utført og pågående vedlikehold

Feil/mangler på vinduer og retningslinjer for vedlikehold

Styret er kjent med at flere beboere har ulike problemer med vinduene som ble skiftet ut i 2017. Reklamasjon på vinduene har vist seg å være nytteløst blant annet fordi leverandøren fraskriver seg ansvar de mener skyldes manglende vedlikehold fra selskapet/beboerne sin side. I januar 2025 ble det besluttet å utføre grunnleggende vedlikehold på samtlige vinduer hos alle aksjeeiere. Øvrige utbedringer på vinduene vil bli utført etter systematisk kartlegging av de ulike behovene i hver enkelt leilighet. Basert på fagekspertise håper styret dermed at å få bukt med eventuelle funksjonsfeil grunnet manglende vedlikehold fra beboernes side og at det kan virke forebyggende med hensyn til vedlikeholdsproblemer de neste årene. Vi minner om at vinduene må vedlikeholdes årlig gjennom enkle prosedyrer og at dette ansvaret hviler på hver enkelt beboer selv om vinduer også er selskapets ansvar ved feil og mangler. Dette finnes det mer informasjon om på Vibbo.

Det har også vært lekkasje fra et stykk takvindu i tårnblokken i 19 og skaden er imidlertid utbedret. På sikt vurderes det å bytte ut de gamle takvinduene i begge tårnblokker.

Problemer med fjernvarmeanlegget

Høsten 2023 ble de eldre sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget erstattet med nye modeller som justerer trykket i tråd med behovet og antall aktive varmekilder. Likevel har det vært enkelte klager på støy eller svak varme siden dette, av sammensatte grunner. Siden 2024 har vi samarbeidet med Nore VVS som har brukt mye tid på feilsøking i anlegget samt generelt vedlikehold med fokus på systemiske feil da dette i noen tilfeller vil kunne løse problemer med radiatorer hos enkeltbeboere. Til orientering påpekes det fra Nore sin side at fjernvarmeanlegg av eldre opprinnelse ikke kan forventes å virke helt støyfritt.

Det er planlagt videre utbedringer på fjernvarmeanlegget våren 2025. Styret oppfordrer samtlige til å gjøre seg kjent med rutinene for radiatorer på Vibbo.

Rørleggertjenester

Styret benytter Nore VVS til rørleggertjenester og anbefaler beboere å gjøre det samme. Vi oppfatter dem som profesjonelle og så langt har arbeidet de har utført vært av høy kvalitet.

Nettsted: <https://norevvs.no/>

Kontaktperson: Kristian/Tif. 909 92 030

N.B

Til beboere som benytter rørleggertjenester: Hvis arbeidet krever stenging av vann for øvrige beboere, skal dette varsles om i forkant på Vibbo. Vi minner om at utskiftning av radiatorer eller annet som anses som en del av bygningsmassen skal godkjennes av styret iht. vedtektene.

Rehabilitering av tak på tårnblokkene

Styret besluttet å skifte tak på tårnblokkene i 12 og 19 grunnet gjentatte fuktinntrengninger og smålekkasjer, særlig i 12. I løpet av en lengre periode har vaktmester fortløpende observert tilstanden på loft og tak og mindre reparasjoner har vært utført ved behov. Årsaken til at de flate takene ikke ble rehabilitert samtidig med takene for øvrig var et samlet ønske fra aksjeeierne om å holde kostnader nede, til tross for sterke anbefalinger om å gjøre dette i tidligere tilstandsrapporter. Arbeidet ble utført av Icopal Tak som en av flere tilbydere og har

etter styrets oppfatning har utført en veldig god jobb i henhold til tidsramme og pris. Rehabiliteringen av takene kostet cirka 1 million kroner.

Fjerning av oljetank

Høsten 2024 besluttet vi å fjerne en nedgravd oljetank foran 19 ved ring 2. Nedgravde oljetanker utgjør en risiko for lekkasje, og det er derfor, av miljømessige årsaker, påkrevd av eier å fjerne. Arbeidet ble utført av Arnkvern Miljø og Renovasjon AS som én av flere tilbydere. Arbeidet ble ikke utført etter avtale, blant annet ved at det tok uforholdsmessig lang tid. Grunnet en arbeidsulykke ble det vindusruten i inngangen til 19 C knust og deretter erstattet med identisk rute.

Ny leverandør av renhold

Styret besluttet å inngå en ny avtale om trappevask etter gjentatte klager fra beboere. Ny leverandør av renhold er MR Malik Renholdservice AS. Så langt er styret fornøyd med arbeidet.

Modernisering av lys i trappeopp ganger

Styret har besluttet å montere ledelys i alle trappeopp ganger i bære 12 og 19, for en mer sikker og effektiv evakuering ved brann eller strømbrydd. Vi har også igangsatt arbeidet med å montere lyssensorer i de fleste av fellesarealene (fellesvaskeriene blant annet), samt trappeopp gangene i både 12 og 19. Dette er et tiltak som blir gjort i et forsøk på å senke energiforbruket i byggene, som på lang sikt både vil gi økonomiske og miljømessige fordeler. Etter anbefalinger fra flere fagpersoner vurderes det også å skifte ut alle lamper i trappeopp ganger med LED-lys fordi det er mer miljøvennlig grunnet lavere energibehov. Arbeidet antas å ferdigstilles i løpet av våren 2025.

Vanninntregning i kjellerboder

I forbindelse med snøsmelting og store nedbørmengder har det ved enkelte tilfeller forekommet vanninntregning i kjellerboder på hjørnet av 12. Vaktmester har vært på befaring og kan konkludere med at krypkjeller og resten av kjelleren er tørr, så dette er et problem som samsvarer med våte perioder. Styret er på saken og vil utrede nærmere hvordan dette eventuelt også henger sammen med manglende drenering på uteområdet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har gjennomført HMS-inspeksjoner i fellesarealer, i tillegg til vaktmesters regelmessige runder. Vi ser dessverre at det fortsatt er tendenser til at søppel og eiendeler oppbevares i fellesarealer. Dette medfører økt brannfare, og redusert fremkommelighet. Vi minner om at det ikke er lov å oppbevare noe i fellesarealer på loft, i kjeller eller trappeopp ganger. Dette er for å sørge for frie rømningsveier og for å hindre farlig røykutvikling ved en eventuell brann.

Når det gjelder behov for parkering av barnevogn godtar vi, som tidligere kommunisert, likevel dette som et midlertidig unntak fra regelen siden vi foreløpig ikke har noen tilfredsstillende løsning for dette.

Brannsikkerhet og rutiner ved oppussing

Brannvernanlegget er levert og vedlikeholdes av Gowen AS.

Høsten 2024 gjennomførte styret en gjennomgang av brannalarmen og brannrutiner for beboere i alle oppganger, med få beboere møtte opp. Vi minner om at brannsikkerhet er en sak som angår oss alle og oppfordrer samtlige til å sette seg inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer. I løpet av perioden 2024-2025 har brannalarmen i 19 vært utløst ved 3 tilfeller, uten at det har vært tilløp til brann. Ved 2 av tilfellene har alarmen blitt utløst i trappeløpene, noe vi antar at kan skyldes oppussing. Multidektektorene i trappeløpene kan for eksempel reagere på støv fra oppussing og det er derfor viktig at beboere dekker til disse når det utføres arbeid som skaper støv. Tildekking av detektor i leiligheten er også påkrevd ved oppussing, disse er også mer

følsomme med større sjanse for å utløse alarm. Til informasjon har detektor i leilighetene optisk sensor, i tillegg til at den reagerer på varme og kullos.

N.B Alle må forlate bygget når alarmen utløses, uansett årsak til at alarmen utløses. Skal du pusse opp og er i tvil, ta direkte kontakt med kundeservice hos Gowens AS, Tlf. 906 19 800

Veggdyr

Høsten 2024 ble styret opplyst om spor av veggdyr i en leilighet. Tiltak ble iverksatt umiddelbart av skadedyrskontrolløren, Pelias, og befaring av alle tilstøtende leiligheter samt loft. Det ble heldigvis ikke gjort andre funn og saken ble avsluttet.

Skadedyrkontroll på fellesarealer.

I september 2024 gjennomførte Rentokil en skadedyrbesiktelse i forbindelse med aktivitet av rotter. Det ble ikke registrert pågående aktivitet under befaringen, ingen bygningskader avdekket og generelt ingen skader påvist. Inntreksveier har sannsynligvis stått åpent siden byggeår. Firmaet anbefaler å få sikret alle ventilasjonsventiler og evt. andre tilkomstveier.

Vedlikehold og oppgraderinger av utearealer

Iladalen 7 AS har lang tradisjon for å bruke årlige ressurser på vedlikehold og oppgradering av utearealene i 12 og 19. Deler av arbeidet utføres på dugnader mens årlig vedlikehold besørges av profesjonelle gartnere. I 2024 ble det utført forbedringer og beskjæring av nyere hekk utenfor 12 samt ytterligere oppgradering av blomsterbed utenfor 12 C. Blant annet ble det satt ned hundrevis av blomsterløk i front av fasaden.

Tilsvarende ble også utført i 19. Beskjæring av frukttrær ble utført begge steder.

På baksiden av 19 er det også utført vedlikeholdsbeskjæring i skråningen ut mot nabotomten. Til orientering er inngjerding langs 12 kun ment å være midlertidig, med hensikt å beskytte beplantningen som fremdeles er i et tidlig vekststadium.

“Synkehull” på baksiden av 19

Problemene med bevegelser i jordmassen langs fasaden skyldes at bygget er fundamentert på løsmasser. Disse fundamentene består av betongpilastere som står på fundamentdragere ca. 5 - 8 meter under terrenget hvor det ligger en krypkjeller. Det er altså mellom søylene at jordmassene enkelte steder har startet å rase inn. Vi har fått en uformell vurdering av geotekniker og bygningstekniske ingeniører om det er fare for stabilitet eller fundamenter slik situasjonen er nå, og tilbakemelding om at dette ikke er kritisk. Problemet er imidlertid dessverre uløst fordi det viser seg at det er vanskelig å finne ut av hva som er riktig tiltak å igangsette. Vi har vært i kontakt med mange firmaer innenfor grunnarbeider og drenering, men så langt ikke lykkes i å finne noen som vil påta seg oppdraget.

Vi beklager at denne saken fremdeles ikke er løst og vil jobbe videre med høy prioritet av saken.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene er levert av Karl-Rune Rudolfsen/ Rudolfsen Vaktmesterservice AS siden 2016 og styret er veldig fornøyd med kvaliteten på tjenestene som leveres fra A-Å. Styret minner om viktigheten av at den enkelte beboer melder fra til styret om feil/mangler slik at vi kan iverksette tiltak. All kommunikasjon angående vaktmestertjenester foregår via styret.

Regler for håndtering av søppel

Styret leier containere til felles benyttelse hver vår og høst i forbindelse med borettslagets dugnader. Har du større mengder papp og søppel, ved for eksempel inn- eller utflytting, skal ikke dette belastes den ordinære kapasiteten til borettslaget, men fraktes bort på eget initiativ. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene

vil automatisk fjernes av vaktmesteren i forbindelse med regelmessige inspeksjoner. Avfall som oppbevares midlertidig utendørs før avhenting må plasseres minimum 5 meter fra ytterveggen til fasaden i henhold til HMS-regler. For mer informasjon om håndtering av søppel, se Vibbo.

Rens av sluk i balkonger

Styret minner om at beboere er ansvarlige for å tilse at vannløpet på balkongene fungerer, ved å fjerne rusk og rask. Dette er viktig for å hindre at fukt trenger inn i bygningsmassen.

Kommunikasjon med styret og beboere imellom

Styret opplever at informasjonsflyten fungerer bra med

kommunikasjonsplattformen Vibbo, fra oss til dere og beboere imellom. Vi etterstreber å oppdatere informasjonen her og oppfordrer derfor alle til å sjekke om det finnes svar på Vibbo før man henvender seg på andre måter. Styret foretrekker å motta enkle henvendelser på Vibbo mens mer omfattende saker med eventuell dokumentasjon kan sendes til iladalen7@styrommet.no. Styret etterstreber å svare ut alle beboere innen rimelig tid, vi anerkjenner at dette ikke alltid er oppnåelig og beklager dersom du har opplevd dette.

Styret opplever generelt få klager på støy fra naboer og ser at mange er flinke til å varsle internt på Vibbo ved fest eller oppussing. Styret har mottatt 1 formell naboklage i løpet av denne perioden.

I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven har styret besluttet at kommunikasjonen mellom styret/forretningsfører og boligeierne skal skje elektronisk. Unntak gjelder for eiere som har reservert seg mot dette. Se mer informasjon om dette, og om reservasjon, på Vibbo.

Retningslinjer ved oppussing og ombygging

Styret minner om at beboere må sette seg inn i gjeldende byggeforskrifter ved planer om oppussing/ombygging. Ved deling av rom er det for eksempel ikke lov å fjerne radiatorer da disse regnes som en del av bygningsmassen. Ved sliping av gulv/restaurering av bad er det viktig at brannvarslingsanlegget dekkes til slik at ikke støv kommer til og skaper problemer. Ta kontakt med styret dersom du lurer på noe før du går i gang!

Fellesvaskeriene

Åpningstider:

Mandag til fredag: 07.00 - 21.00

Lørdag og søndag: 10.00 - 21.00

Påfyll av vaskekort går på rundgang i styret den første tirsdagen i måneden fra kl 18-19 **N.B** Vi tar ikke lenger imot kontant betaling, se betalingsløsning i Vibbo.

Nye vaskekort koster 50 kroner og én vask koster 20 kroner. Bruk av tørkeskapene er gratis.

Dugnader

Styret arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Det er i sammenheng med dugnadene at det bestilles containere til felles benyttelse. Innsatsen som legges ned under dugnadene er av vesentlig verdi for fellesskapet, og bidrar til at vi sparer penger som ellers ville blitt brukt til å leie inn ressurser.

Styret trenger ditt engasjement!

Vi erfarer at mange beboere vegrer seg for å gå inn i styret, for eksempel fordi de har en travel hverdag eller ikke har erfaring med styreverv fra tidligere av. Vi vil gjerne understreke at dette ikke er til hinder for å påta seg et slikt oppdrag. Styrearbeid krever ingen spesiell kompetanse utover en interesse for å gjøre gode prioriteringer på vegne av fellesskapet og evnen til å samarbeide med andre.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er bedre enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Det negative resultatet skyldes omlegging av nytt tak til nærmere en million kroner, i tillegg til høyere ikke budsjetterte kostnader knyttet til fyringsanlegget og rørleggerarbeid.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr **1 891 871**.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Felleskostnadene vil kunne økes ved eventuelle større prisøkninger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ILADALEN VII AS ORG.NR. 971 525 827, KUNDENR. 5358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 206 300	2 033 295	2 080 356	2 205 264
Innkrevde felleskostnader	2	3 876 532	3 881 320	3 872 644	3 872 736
Andre inntekter	3	18 597	45 790	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 101 429	5 960 405	5 968 000	6 093 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-34 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-9 411	-13 498	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 218	-161 878	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-49 886	-38 200	-25 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 561 924	-462 584	-150 000	-215 000
Forsikringer		-348 557	-311 633	-342 000	-399 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 426	-167 000
Kommunale avgifter	9	-878 385	-793 980	-905 500	-1 015 000
Energi/fyring	10	-1 221 012	-1 325 017	-1 310 000	-1 310 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 126	-218 997	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	11	-456 480	-410 151	-416 000	-429 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 140 344	-4 040 284	-3 791 846	-4 224 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		961 085	1 920 121	2 176 154	1 869 000
DRIFTSRESULTAT		961 085	1 920 121	2 176 154	1 869 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	81 094	72 657	0	30 000
Finanskostnader	13	-1 719 589	-1 492 841	-1 622 000	-1 691 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 638 495	-1 420 184	-1 622 000	-1 661 000
ÅRSRESULTAT		-677 409	499 937	554 154	208 000
Overføringer:					
Udekket tap		-677 409	0		
Til annen egenkapital		0	499 937		

ILADALEN VII AS
ORG.NR. 971 525 827, KUNDENR. 5358

BALANSE			
Note		2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 029 904	1 029 904
Aksjer og andeler	15	175	175
SUM ANLEGGSMIDLER		1 030 079	1 030 079
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		122 235	37 491
Andre kortsiktige fordringer	16	10 440	9 482
Driftskonto OBOS-banken		449 917	437 137
Sparekonto OBOS-banken		1 876 269	3 069 054
SUM OMLØPSMIDLER		2 458 861	3 553 164
SUM EIENDELER		3 488 940	4 583 243
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	19	-26 325 501	-25 648 091
SUM EGENKAPITAL		-26 221 101	-25 543 691
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	27 987 851	28 476 584
Annen langsiktig gjeld	21	1 155 200	1 155 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 143 051	29 631 784
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		557 676	296 499
Skyldige offentlige avgifter		0	987
Påløpte renter		9 314	148 503
Påløpte avdrag		0	42 162
Annen kortsiktig gjeld		0	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		566 990	495 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 488 940	4 583 243
Pantstillelse	22	34 323 250	34 323 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Iladalen VII AS

Baard Hübert /s/	Tatiana A. De Lorena De /s/	Eli-berit Lillesæter /s/
Ryman Sleeman /s/	Ola Windingstad Stensrud /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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 andelseierne 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 758 664
Lokaler	113 724
Eiendomsskatt	4 144
Kapitalkostnader på IN-lån	2 200 181
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 119
Overført til kapitalkostnader	-2 206 300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 876 532

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	10 610
Tilbakeføring avs. styrehon. 20/21	7 987
SUM ANDRE INNTEKTER	18 597

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 319, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 411.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 050
OBOS Prosjekt AS	-12 870
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 966
SUM KONSULENTHONORAR	-49 886

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-995 893
Drift/vedlikehold VVS	-165 527
Drift/vedlikehold elektro	-70 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 357
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-241 661
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 560
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 788
Egenandel forsikring	-34 800
Kostnader dugnader	-2 513
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 561 924

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 149
Vann- og avløpsavgift	-515 285
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-358 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-878 385

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 642
Fjernvarme	-1 185 370
SUM ENERGI / FYRING	-1 221 012

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 850
Container	-26 082
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 648
Driftsmateriell	-625
Lyspærer og sikringer	-1 349
Vaktmestertjenester	-342 124
Renhold ved firmaer	-30 966
Andre fremmede tjenester (IN årlig kostnad)	-19 052
Trykksaker	-1 021
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 319
Andre kontorkostnader	-1 466
Porto	-400
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-1 033
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-456 480

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 826
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 268
SUM FINANSINNTEKTER	81 094

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-1 717 567
Renter på leverandørgjeld	-2 022
SUM FINANSKOSTNADER	-1 719 589

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 029 904
SUM BYGNINGER	1 029 904

Gnr.219/bnr.105 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1989.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Andel Sagene Samfunnshus	100
Andel NBBL	75
SUM AKSJER OG ANDELER	175

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	10 440
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 440

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 104 400.

fordelt på 87 aksjer à kr 1 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-26 642 841
Egenkapital fra IN tidligere	360 000
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-42 660
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-26 325 501

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.

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**

OBOS-banken AS	
Renter 31.12: 6,09 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2019 og 2020	-32 110 262
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 273 678
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	488 733
Nedbetalt tidligere, IN	360 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-27 987 851
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-27 987 851

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andelsobligasjoner	-1 155 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 155 200

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	27 987 851
Beregnete IN-forpliktelser	317 340
TOTALT	28 305 191

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

Bygninger	1 029 904
TOTALT	1 029 904

Resultatanalyse 2024 Iladalen Vii As

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	2 206 300	2 080 356	-125 944	-6 %
Innkrevde felleskostnader	3 876 532	3 872 644	-3 888	0 %
Andre inntekter	18 597	15 000	-3 597	-24 %
Sum driftsinntekter	6 101 429	5 968 000	-133 429	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-16 920	-16 920	0	0 %
Styre honorar	-120 000	-120 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 411	-14 000	-4 589	33 %
Forretningsfører honorar	-170 218	-175 000	-4 782	3 %
Konsulent honorar	-49 886	-25 000	24 886	-100 %
Drift og vedlikehold	-1 561 924	-150 000	1 411 924	-941 %
Forsikringer	-348 557	-342 000	6 557	-2 %
Festeavgift	-167 426	-167 426	0	0 %
Kommunale avgifter	-878 385	-905 500	-27 115	3 %
Energi/fyring	-1 221 012	-1 310 000	-88 988	7 %
TV-anlegg/bredbånd	-140 126	-150 000	-9 874	7 %
Andre driftskostnader	-456 480	-416 000	40 480	-10 %
Sum driftskostnader	-5 140 344	-3 791 846	1 348 498	-36 %
Driftsresultat før IN	961 085	2 176 154	1 215 069	56 %
Driftsresultat	961 085	2 176 154	1 215 069	56 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	81 094	0	-81 094	100 %
Finanskostnader	-1 719 589	-1 622 000	97 589	-6 %
Res. finansinnt./-kostnader	-1 638 495	-1 622 000	16 495	-1 %
Årsresultat	-677 409	554 154	1 231 563	222 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ILADALEN VII AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILADALEN VII AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 selskapet 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 avvirket.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0LE02-65G50-CG0G3-85P70-IAETU-8GD4T

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5358 Selskapsnavn: ILADALEN VII AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

22 av 24

5358 Iladalen VII AS Revisjon.pdf

23 av 24

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Iladalen VII AS

Møtedato: 28.04.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 22 aksjonærer, 0 representert ved fullmakt, totalt **22** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Baard Hübert.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

Julie Syse foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat i 2024 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent



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.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 240 000**.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Oppfølging av vedtekter om boret og overlating av boret

Forslag fremmet av:

Susan Guerra

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Spørsmål om opplysninger ang. overlating av boret: Kan styret gi svar på om vedtektet ang. krav at aksjeeier må bo minst i ett av de siste to årene før de kan overlatte boretten til noen andre? På bakgrunn av min tid i styret, kjenner jeg til at det ble gitt dispensasjon til en ny kjøper for å kunne leie ut sin leilighet, før hun selv flyttet inn, uten at vedtektene var vurdert som overordnet vurderingsgrunnlaget. Denne delen av vedtektene våre er viktig for vår økonomisk og sosialt forutsigbarhet her vi bor og eier sammen, og er også i samsvar med loven om aksjeselskap og om borettslag. Er det flere slike unntaks tilfeller? Eventuelt hvor mange?

mvh Susan Guerra

Forslag til vedtak:

Forslag: Da vedtektene om boret er grunnlaget for hvordan vi drifter vår aksjeselskap, og general forsamlingen er øverste organ, ber jeg styret svarer på spørsmålene på generalforsamlingen i 2025.

Styrets innstilling:

Dette er ikke et forslag, men en informasjonsforespørsel. Vil ikke bli behandlet på gen.fors. Styreleder vil informere beboer med ønsket informasjon.

Styrets forslag til vedtak:

Dette er ikke et forslag til vedtak, men en informasjonsforespørsel. Vil ikke bli behandlet på generalforsamlingen. Styreleder vil informere, saken tas opp til orientering.

Vedtak: Styret ga god orientering om situasjonen i boligselskapet.

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 2 styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:

- Erik Sandstøl
- Peder Heiberg Sverdrup

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 2 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:

- Kjell Norvin
- Mona Solberg

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

9. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

- Bjørn Nistad
- Henrik Holdhus Andresen

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 19.00. Protokollen signeres av,

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Julie Syse /s/
Protokollvitne

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Tatiana A. De Lorena De Seves	Griffenfeldts Gate 19 B	2025-2026
Styremedlem:	Ola Windingstad Stensrud	Griffenfeldts Gate 19 B	2024-2026
Styremedlem:	Eli-Berit Lillesæter	Griffenfeldts Gate 12 A	2024-2026
Styremedlem:	Erik Sandstøl	Griffenfeldts Gate 19 B	2025-2027
Styremedlem:	Peder Heiberg Sverdrup	Griffenfeldts Gate 12 D	2025-2027

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørвика v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260107 . Vår ref.: 5358-1-60

Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: ILADALEN VII AS
Organisasjonsnr: 971525827
Aksjonær: Fornes, Grete
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 60
Aksjeboenhetsnummer: 00058
Adresse: Griffenfeldts Gate 19 C, 0460 OSLO
Aksjenummer: 58
Gnr. 219
Bnr. 105

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651601.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
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 fratrukk 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 overtagesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Varmt vann og fyring inngår i felleskostnadene Internett inngår i felleskostnadene Eiendommen er festet av Oslo kommune. 80 år fra 15.11.1989. Festeavtale kan meglere bestille i Grunnboken. Gateparkering Tre sett hovedinngangsnøkler, samt 1 modem, 1 dekode og en fjernkontroll skal medfølge ved eierskifte. Ved søknad om bruksoverlating vil aksjonær bli belastet med et gebyr. Gebyret dekker administrasjonskostnader i forbindelse med søknaden Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. 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 fratrukk 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 overtagesmåneden. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Fastsatte datoer for å innfri fellesgjelden - første mulighet til å innfri fellesgjelden er 30.11.2020, deretter 2 ganger i året, 30.05 og 30.11. Følg med boligselskapets hjemmeside på <https://vibbo.no/iladalen-vii> for mer informasjon, råd og tips, nyheter m.m. som er nyttig for nye eiere, i tillegg kan alle eierne logge seg på egen profil for å se personlige opplysninger samt informasjon om leiligheten. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og

november. Alle meglerhenvendelser til styret skal rettes til e. posten: iladalen7@styrerrommet.no. Styret har vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med 15 % fra 01.01.2026. Styret har vedtatt å bytte forretningsfører fra 01.07.2026 til; SOLIBO. Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo. Tlf. 21 08 05 25 - kundeservice@solibo.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207784788
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo:	26 995 247,03
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 178,82,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820778478; IN lån 1 - Akonto renter	1 481,22	
Lån nr: 9820778478; IN lån 1 - Akonto avdrag	561,05	
Felleskostnader	4 136,55	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	431,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 032,-
Annen formue:	13 067,-
Gjeld:	338 298,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207784788
Restsaldo:	317 334,76
Kapitalkostnader:	2 000,21
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 317 334,76,-, pr. dags dato.

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 rentebetinger pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@obos.no eller telefon: 22 86 58 62.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Tatiana Alexandra de Lorena de Seves, e-post: iladalen7@styrerrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Griffenfeldts gate 19C
0460 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre