

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 587 038,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 988 428,-
Felleskostn.: Kr 8 258,-
Selger: Karl Petter Andersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 55/64 kvm
Tomtstr.: 4873.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 230
Andelsnr.: 1212
Oppdragsnr.: 1002250322

Ditt nye hjem?

Nyt hverdagen med Iladalen park som nærmeste nabo!

Innvendig møtes du av generøse vindusflater på begge sider som sørger for gode lysforhold og en herlig atmosfære. Soverommet ligger skjermet mot rolig gårdsrom, planløsningen med separat kjøkken gir en god romfølelse, samt muligheten for et ekstra soverom.

Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har byens puls, grønne lunger og alle servicetilbud utenfor døren!

Høydepunkter:

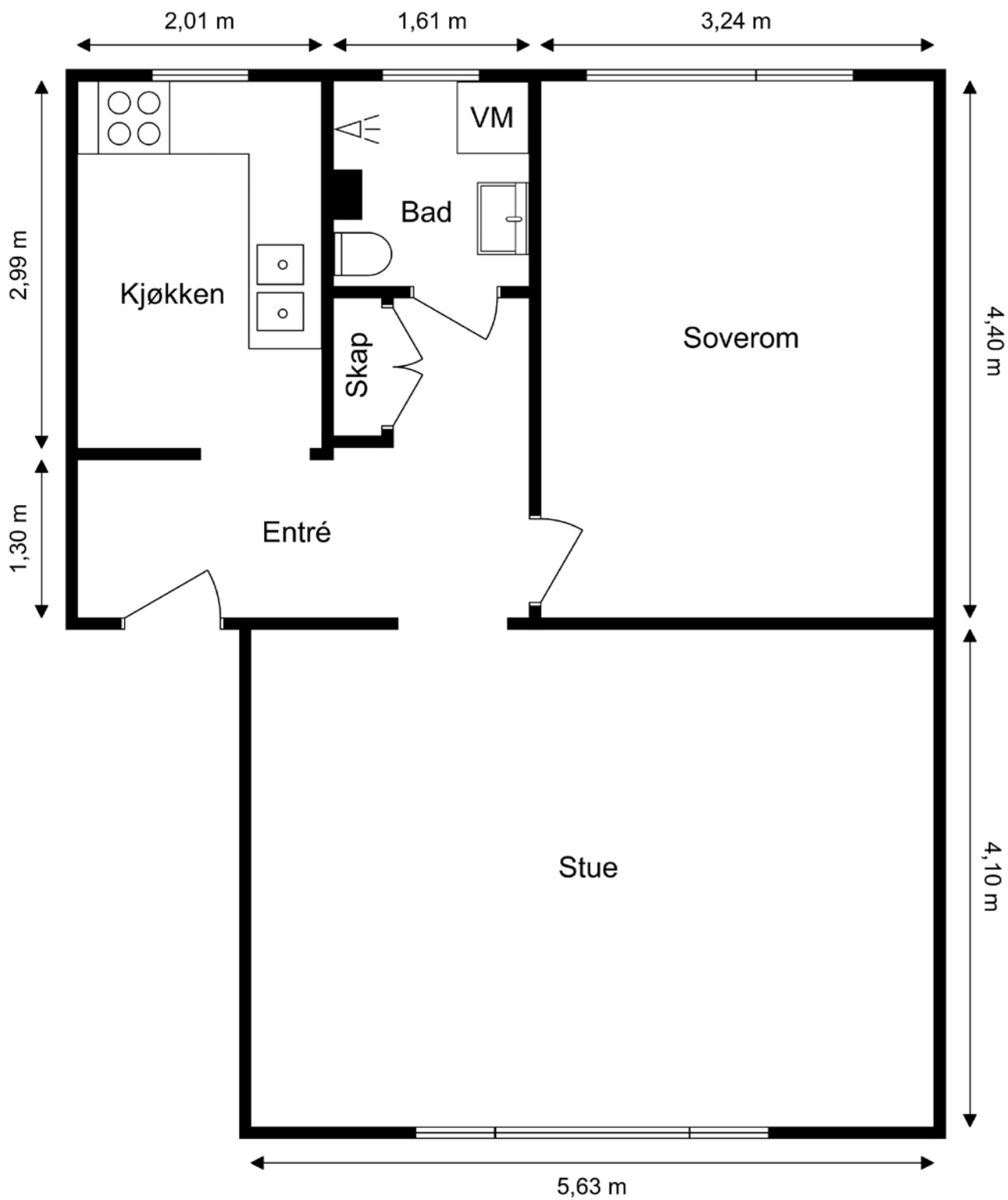
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i felleskostnadene
- IN-ordning: innfrielse av kr. 350 799,- vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 5396,-
- Pusset opp fasade og byttet vinduer i 2024
- Kjøkken fra 2019
- Ny baderomsinnredning fra 2025
- Mulighet for å etablere et ekstra soverom
- Orginale tregulv
- 2 boder
- Ingen forkjøpsrett
- Veldrevet borettslag



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	48
Energiattest	117
Nabolagsprofil	118
Budskjema	127

Planteegning



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

Velkommen til en lys og herlig
leilighet i Uelands gate 57M!

Innvendig møtes du av en åpen, luftig
atmosfære og moderne preg.

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i
leiligheten, og er et stort, lyst og fint rom for
både avkobling og hygge.





Stuen er romslig med god plass til sofagruppe med salongbord, mediemøblement med TV og et spisebord.



Det er god takhøyde på ca. 2,53 meter som gir en luftig romfølelse.



Boligen har en god standard med lyse fine originale tregulv (slipt og lakkert i 2019) og glatte malte overflater, kombinert med original teglstein som gir en lun atmosfære.



Leiligheten holdes god og lun på vintersid med fjernvarme til radiatorer. Både oppvarming med fjernvarme, varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene.



Den gjennomgående planløsningen med store vinduer i begge ender gir rikelig med naturlig lys.



Boligen har et separat, hyggelig kjøkken med vindu mot bakgård. Delikat og tidløs IKEA-kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og heltre benkeplate.



Kjøkkenets størrelse gir rom for flere matglade kokker. Kombinasjonen av orginalt tregulv og teglestein setter et særegent og rustikt preg på rommet. Teglesteinen ble pusset og behandlet i 2019.



Morgensolen skaper et nydelig lysinnslipp - en herlig start på dagen!



Flott utsyn fra kjøkkenvinduet.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er også plass til frittstående kjøleskap med frysedel.



Flere naboer har flyttet kjøkkenet til stuen og laget et ekstra soverom, andre har satt opp lettvegg i stuen.



Soverommet er av god størrelse, med plass til både dobbeltseng, tilhørende nattbord og garderobe.



Den store vindusflaten slipper inn rikelig med lys, samtidig som rommet oppleves lunt og privat - et perfekt sted for hvile og avslapning.



Soverommet har god standard med lyse originale tregulv og glatte overflater malt i en fin og behagelig grønnfarge.



Her er det godt med plass til garderobeskap og kommode, for oppbevaring av klær. Rommets størrelse gir også mulighet for skrivebord.



Soverommet vender i sin helhet mot rolig indre gårdsrom - her sover du godt.



Leiligheten har et lyst flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin. Her er det til og med vindu på badet - det skal man ikke kimse av!



Høsten 2025 ble badet oppgradert med nye dusjdører, servant med over og underskap, toalett, samt dusjarmatur.



Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005.



Praktisk garderobeløsning med både skuffer, oppheng og hyller sørger for rikelig med oppbevaringsplass til yttertøy og sko.



En lys og romslig entre ønsker deg velkommen hjem!

Borettslaget

Leiligheten ligger i en høy 1.etasje.

Borettslagets utearealer er pent opparbeidet. I 2024 ble vinduer byttet ut, samt fasaden pusset opp.

Her bor du rolig og tilbaketrukket med Iladalen park som nærmeste nabo.



Nærområdet

Kiellands plass er et populært møtested for store og små. Parken er flott opparbeidet, og om sommeren kan du nyte noe godt i glasset på uteserveringen.

På legendariske Tranen får du fersk bakst og kaffe på dagtid, og pizza og drinker på kveldstid! I etasjen over Tranen skjuler det seg en "hemmelig" perle - Bar Amour.





Iladalen park er en av flere grønne lunger i nærheten.



Søndagsturen kan legges til den flotte stien langs Akerselva.



Du har flere grønne lunger i nærheten, blant annet St.Hanshaugen park.



Radekast vinbar. Vinbaren på Nedre Foss Gård. Vinkartet består av ca. 800-900 ulike viner, der en god del også kan kjøpes på glass.



Mathallen ligger like ved, og byr på kulinariske opplevelser.



Kort vei til Grünerløkka.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

I starten av 2019.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg likte spesielt godt beliggenheten, med kort vei til både byliv og det man trenger i hverdagen. I tillegg likte jeg særpreget i leiligheten med originale tregulv, eldre radiatorer og teglvegg.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter til Røa, hvor det nå er tid for å utvide hjemmet i takt med familiesituasjonen.

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

Vi har likt beliggenheten og nærheten til byen godt. Det å ha gangavstand i alle retninger med kort vei til både butikker, kollektivtransport, spisesteder og grøntområder, er noe som gjør området svært praktisk og som vi har likt godt.

Hvordan er naboene?

Naboene er hyggelige og rolige, og det har vært et godt og trygt bomiljø i bygården.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På sommeren kommer solen inn gjennom soveromsvinduet på morgenen sammen med kjøkkenet, noe som gir en lys og behagelig start på dagen. Generelt oppleves boligen som lys og trivelig. På ettermiddagen gir solen lys i stuen.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Strømforbruket har vært stabilt gjennom året, med omtrent 200 kWh per måned både sommer og vinter. Totalt har forbruket ligget på ca. 2600 kWh de siste 12 månedene, noe vi opplever som lavt og forutsigbart.

Hva har dere likt best med området?

Vi har likt å ha nærhet til alt i byen. På sommeren har vi satt stor pris på at det er flere parker i nærheten med Iladalpark og St. Hanshaugen park.

Vinter – vår – sommer høst: hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen er lun og god om vinteren, og holder godt på varmen. Det er kort vei med 54-bussen for en skitur i marka.

På våren er det hyggelig når uteserveringene på Alexander Kiellands Plass åpner og det starter å yre av bylivet ute i nærområdet.

På sommeren er leiligheten lys og behagelig, hvor solen kan nytes i nærliggende parker.

Høsten er rolig og stemningsfull, med fine omgivelser og gode muligheter for turer i nærområdet.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Sjarmerende, sentral og innbydende.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 64 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod.

1. etasje

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

5. etasje

BRA-e: 4 kvm Loftsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente

byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i

rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller

kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

På grunn av lagring er loftsboden omtrentlig oppmålt, det anbefales nye målinger når denne er tømt.

Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 8 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4873.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 4873,9m². Pent opparbeidet tomt og fellesarealer rundt byggene.

Beliggenhet

Beliggenheten ved Ila/Alexander Kiellands Plass er et svært populært boområde. Det er flere grunner til det; En sentral, men likevel rolig beliggenhet, et godt utvalg av spennende mat -og restauranttilbud, særegen bebyggelse og ikke minst store og frodige grøntarealer. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har byens puls, og tilgang til alt du måtte trenge like utenfor døren din. I området finner du en rekke hyggelige kaféer, restauranter og barer.

Dagens første kaffekopp kan for eksempel nytes på Åpent Bakeri inne på Tranen. Om kvelden forvandles stedet til en stemningsfull restaurant med det som av mange omtales som byens beste pizza!

Populære Colonel Mustard tilbyr himmelsk mat, gode drinker og et stort utvalg brettspill. De har også en stor uteservering, der det nesten bestandig er fullt av folk om sommeren! På de fleste solskinnsqager fylles også gresssletta på Kiellands Plass fort opp med solglade beboere.

Et av Oslos mest originale utsalgssteder finner du dessuten også her på Kiellands plass. SyverKiosken med pølser i særklasse holder fortsatt åpent i Waldemar Thranes gate. Før var det 40 av disse rundt i Oslo, nå er det kun denne igjen. Kiosken har til og med blitt omtalt i The Guardian!

På kjøpesenteret Kiellands Hus finner du bl.a. matbutikk, vinmonopol, apotek og blomsterbutikk. Og dersom du er glad i trening finner du både SATS Ila og Ringes park i umiddelbar nærhet. Studentforeningens SiO Athletica har flotte lokaler på Vulkan. Der er også Vulkan klatresenter.

Det gode kollektivtilbudet i nærområdet gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. 1 minutt fra leiligheten finner du busstoppet Evald Ryghs gate. Utover dette har Alexander Kiellands plass stoppested for buss 34, 54, 21 og 33. Har du lakenskrekk vil du ha stor glede av at både 21-bussen og 54-bussen kjører døgnet rundt. Nærmeste trikke-stopp finner du på Birkelunden med trikk nr. 12, 15 og 18.

Noen hundre meter lenger sør for Kiellands hus finner du det nyutviklede området rundt Vulkan, som gjennom flere år har gjennomgått en vesentlig forvandling. Området ble ferdigstilt i 2012 med restauranter, utesteder, butikker og den populære Mathallen, og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Her bor du på mange måter "midt i smørøyet" med gangavstand til mange ulike deler

av Oslo som alle har mye fint å by på, som Sagene, Torshov, Grünerløkka, St.hanshaugen , Bislett og Bogstadveien samt Youngstorget, Grønland og Karl Johans gate.

Om sommeren bør du ta turen innom Iladalen Park, som ligger kun et steinkast fra leiligheten. Dette blir således "hagen" din, hvor det er hyggelig å samle venner for å grille. Parken er på hele 28 mål og er et naturlig midtpunkt i det helhetlig planlagte boliganlegget i Iladalen. Parken regnes som en av byens aller fineste og best bevarte. Parken er godt egnet for barnefamilier med en 3,3 mål stor lekeplass. Området er utformet i funksjonalistisk stil med vekt på lys, luft og kontakt mellom leiligheter og natur.

Lengst nord i parken ligger det et trappeløp, og på toppen kan du faktisk skimte Oslofjorden i det fjerne. På en fin sommerdag i hovedstaden kryr det av familier og folk med pledd, og engangsgrill som vet å utnytte parken best mulig.

Mulighetene for rekreasjon i grønne, avslappende omgivelser er mange i dette området. Gangveien langs Akerselva strekker seg fra Oslo sentrum opp til friluftsparadiset Maridalen. En tur langs elva på en vakker sommerdag er ren terapi for kropp og sjel! Det er lov å belønne seg selv med vaffel og en kopp kaffe på kaféen i Hønse-Lovisas lille røde hus.

Ellers finner du et mangfold av grønne parker i nærheten, som Hammersborgparken, St.hanshaugen park og Kubaparken. Botanisk Hage og Sofienbergparken er også innen kort rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Løkkeberg barnehage (1-5 år) - 0.4 km

Waldemars barnehage (0-5 år) - 0.5 km

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) - 0.5 km

Skoler:

Ila skole (1-7 kl.) - 0.6 km

Sagene skole (1-10 kl.) - 0.8 km

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 1.1 km

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 1.3 km

Voldsløkka skole (8-10 kl.) - 1.5 km

Foss videregående skole - 0.7 km

Oslo katedralskole - 1.3 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Evald Ryghs gate (Linje 34 og 54) - 0.1 km

Buss fra Alexander Kiellands plass (Linje 21, 34 og 54) - 0.2 km

Trikk fra Biermanns gate (Linje 11, 12 og 18) - 0.9 km

T-bane fra Carl Berners plass (Linje 5) - 2.3 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 3.1 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Døralling. Felles varmtvann.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 28.11.2025, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Innvendig > Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales. For øvrig er dører av eldre dato med bruksslitasje.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes. Rør-i-rør er ikke montert i vanntett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.

Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske

ventilasjonsanlegg. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

* Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 09.04.2025. Tilstandsgraden er satt da det mangler samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999.

* Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader. Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. Det er skruer i vegg som ikke er tettet. Åpne hull kan trekke inn vann og skade vegg. Hullene bør tettes forsvarlig. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

* Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler/

komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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?: 2025

Firmanavn: Komplette Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Levert og montert dusjvegger, underskap, overskap og toalett fra Vikingbad. Montert dusjarmatur.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: S-Bygg (I regi av borettslaget)

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av alle bad i 2005. Har en perm mottatt fra S-Bygg ifm. dette

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?: 2019

Firmanavn: TRG-elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gamle stikkontakter, lysbryter/dimmere og flyttet stikk til ny kjøkkeninnredning.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Komplette Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte armatur, oppvaskmaskin og waterguard på kjøkken

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: I regi av borettslaget vindu og fasadeprosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fasade og utskifting av nye vinduer

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: - Sliping og lakkering av originalgulv - Murpuss, sparkling og maling av vegger - Maling av tak - Utskifting av kjøkkeninnredning

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:
Entré, kjøkken, stue, soverom og bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En kjellerbod på ca. 5 m².
En loftsbod på ca. 4 m². Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 8 kvm.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Lamper i stue og på soverom medfølger ikke handelen.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

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

If skadeforsikring NUF, polisenummer SP586867

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Oppvarming med fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Energimerke

E

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 400 000

Omkostninger kjøper

4 400 000 (Prisantydning)

587 038 (Andel av fellesgjeld)

4 987 038 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 988 428 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 997 328 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 000 128 (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 1 048 636 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 194 544 for år 2023

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

Kr. 8258,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Fjernvarme og varmtvann, internett, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 3824,- Felleskostnader

Kr. 250,- Renhold fellesarealer

Kr. 324,- Avdrag felleslån

Kr. 1203,- Renter IN-lån

Kr. 261,- Renter IN-lån
Kr. 276,- Avdrag IN-lån
Kr. 1122,- Avdrag IN-lån
Kr. 998,- Renter felleslån

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Det er mulig å innfri deler eller hele andel fellesgjeld på 2 av borettslagets lån. Dersom kjøper velger å innfri hele sin andel fellesgjeld på begge disse to lånene (kr. 350 799,- per 16.03.26), vil felleskostnadene reduseres med ca. Kr. 2862,-, som da vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 5396,- per måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 258

Andel Fellesgjeld

Kr 587 038

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.03.2026

Andel fellesformue

Kr 12 842

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Ilabekken

Organisasjonsnummer

982842166

Andelsnummer

1212

Om borettslaget

Borettslaget Ilabekken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 982842166, og består av 158 andelsleiligheter og 9 næringslokaler.

Forretningsførselen er utført av Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Dette har styret arbeidet med i året som gikk:

Fasade og vindusprosjekt:

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

Følgende er utført i prosjektet:

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

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

Balkonger – Rakkverk korrosjonsbeskyttet med maling. Skader i betong utbedret.

Underside malt med betongmaling og overside belagt med Polyurethan belegg.

Stor skorstein – Ommuring o/tak og nye beslag.

Prosjektet ble gjennomført på avtalt tid og uten vesentlige problemer, det var god dialog med entreprenør ift hendelser eller utfordringer som kom opp underveis og styret er veldig fornøyd med resultatet, både ift utseendet på gården og isolasjon for både kulde og støy. Selve prosjektet ble levert til avtalt pris, men noen avvik ble behandlet underveis grunnet skader som ble oppdaget ved arbeid. Styret måtte blant annet bytte ut store deler av pipen vår da det ble oppdaget mye sprekker og skader i denne. Disse nødvendige utbedringene ble belastet utenom kontraktsprisen.

Andre saker:

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

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5,04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 16.03.2026: kr. 27 985 793,-

Andel av saldo: kr. 288 157,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2016

Siste termin: 30.09.2040

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

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5,04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 16.03.2026: kr. 7 751 344,-

Andel av saldo: kr. 62 642,-

Første termin/første avdrag: 30.03.2018

Siste termin: 30.06.2039

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

Lånummer: 16368334689, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 16.03.2026: kr 35 131 640,-

Andel av saldo: kr. 236 240,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2024

Siste termin: 31.03.2054

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

IN-ordning:

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på to av borettslagets felles lån. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 15.03. og 15.09. forutsatt flytende rente på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med Usbl minimum to uker før terminforfall for opprettelse av avtale.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra

førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter var til sammen kr. 11 724 732,- i 2024.

Driftskostnader var til sammen kr. 44 667 229,- i 2024.

Dette ga et negativt årsresultat i 2023 på kr. -35 528 052,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Borettslaget hadde en negativ endring i de disponible midlene på kr. -2 001 794,- i 2024. Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 1 336 032 ,- per 31.12.2024, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til å gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men boligen/andelen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 230 i Oslo kommune. Andelsnr. 1212 i Borettslaget
Ilabekken med orgnr. 982842166

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/230:

27.02.1936 - Dokumentnr: 301039 - Best. om vann/kloakkledn.

20.09.1951 - Dokumentnr: 302506 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver Kingos gt. 10c.

Med flere bestemmelser

14.08.1952 - Dokumentnr: 301874 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

18.04.1953 - Dokumentnr: 301164 - Erklæring/avtale

LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: KRINGOS GATE 22 AS

TIL LAGERLOKALENE UNDER KJELLER I D E

27.04.2001 - Dokumentnr: 23268 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Bruksrett

Gjelder bruk av garasjeanlegg

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.

Med flere bestemmelser

19.10.1935 - Dokumentnr: 901036 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:219 Bnr:136

01.11.1952 - Dokumentnr: 302667 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1 til 28

Plikt til å sikre tilgang til garasjeanlegg. Bestemmelse om opparbeidelse av areal, vedlikehold og drift av garasjeanlegg.

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1 til 28

Gjelder del av takterasse som rømningsvei

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1 til 28

Gjelder takterasse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1935 for våningshus. Det foreligger også ferdigattest fra 2006 for rehabilitering av baderom, samt ferdigattest fra 2024 for utskiftning av vinduer.

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Deler av det som i dag fremstår som entré er opprinnelig byggesøkt og godkjent som kott.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig etter bestemmelsene i S-4179 fra 26.10.2005. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Iladalen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynssone H190_2 for andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunn), mens deler av eiendommen ligger i gul og rød hensynssone for støy fra vei.

Det gjøres også oppmerksom på at eiendommen omfattes av kulturminnevern og ligger i et område med nasjonal kulturminneinteresser, samt område regulert til bevaring.

Offentlige planer:

Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate

Saksnummer 2025/06756 - Plansak

Mottatt sak 11.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554777

Status Under behandling

Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann

Saksnummer 2025/10672 - Byggesak

Mottatt sak 24.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551665

Status Under behandling

Colletts gate 60F - dårlig vedlikeholdt mur, rasfare

Saksnummer 2025/21757 - Ulovlighetssak

Mottatt sak 17.11.2025

Status Under behandling

Lovisenberggata 17 - innvendig ombygging/bruksendring - Lovisenberg sykehus

Saksnummer 2025/10078 - Byggesak

Mottatt sak 18.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202456504

Status Under behandling

Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger

Saksnummer 2025/07332 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556674

Status Under behandling

Waldemar Thranes gate 70 - bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen

Saksnummer 2025/15662 - Byggesak

Mottatt sak 22.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202457164

Status Under behandling

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer.

For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

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

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. 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 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15900,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

22.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Uelands gate 57M , 0457 OSLO

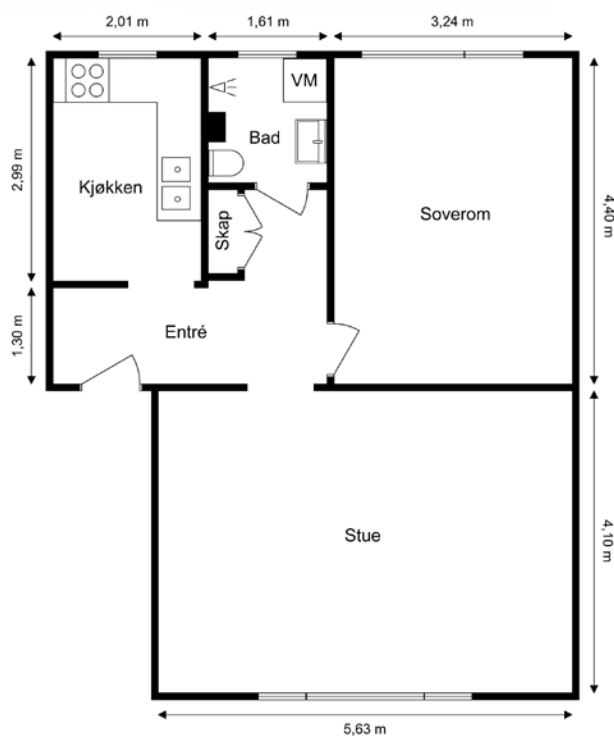


OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 230

Andelsnummer 1212

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 21421-1392

Eiendomsverdi ref nr: UV8322

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie

post@boligtilstand-as.no

482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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 (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Heltre gulvbord.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,53 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing

som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

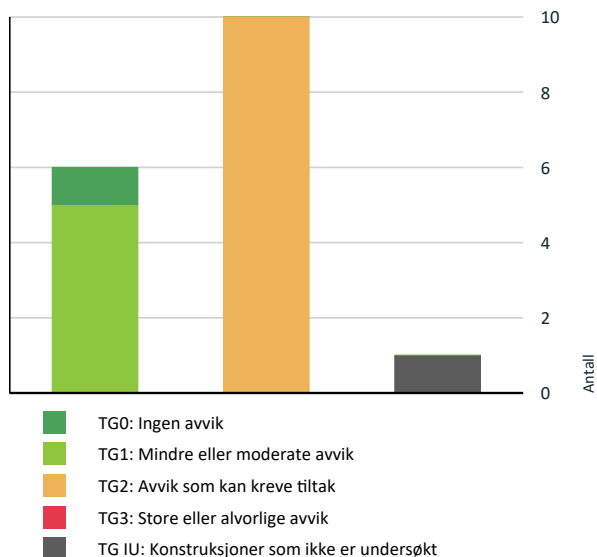
Deler av det som i dag fremstår som entré er opprinnelig byggesøkt og godkjent som kott.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! 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](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2024.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNENDIG

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
 - For øvrig er dører av eldre dato med bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2005, i regi av borettslaget.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig



Tilstandsrapport

overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er skruerull i veggen som ikke er tettet.

Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Sluk og hjelpesluk i metall.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2005.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre tettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning:

- Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr:

- Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekkssventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktviss kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.
Produsent innredning: Ikea.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Heltre benkeplate med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskøkk er lokalisert i kasse på bad.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensåpning nederst på kassen.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
- Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.
- Rør-i-rør ikke er montert i vanntett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

1 TG 1 Avløpsrør



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

TG 2 Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Det er fremvist samsvarserklæring for utført el-kontroll.

Samsvarserklæring for øvrig arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 09.04.2025.

Tilstandsgraden er satt da det mangler samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslar i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.



Tilstandsrapport

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

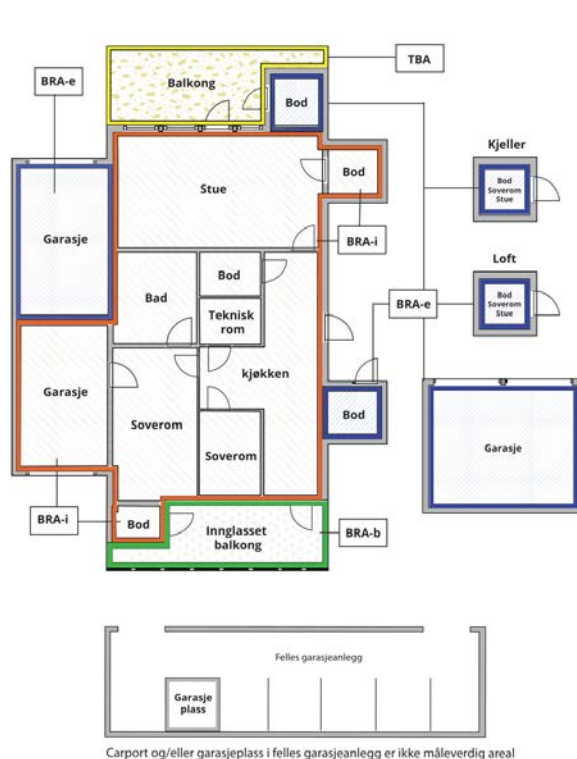
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
1. etasje	55			55	
Loft		4		4	
SUM	55	9			
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

På grunn av lagring er loftsboden omtrentlig oppmålt, det anbefales nye målinger når denne er tømt.

Loftsboden er ikke målbar i sin helhet på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Deler av det som i dag fremstår som entré er opprinnelig byggesøkt og godkjent som kott.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
Nytt servantskap og nye armaturer til dusj og servant.

Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
Oppussing av overflater.
Ny kjøkkeninnredning.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Karl Petter Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	230		0	4873.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Uelands gate 57M

Hjemmelshaver

Borettslaget Ilabekken

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982842166			Andersen Karl Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1212

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.11.2025		Fremvist		Nei
Eier	28.11.2025		Ingen		Nei
Norges Eiendommer	28.11.2025		Ingen		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- 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 funksjonssprøving 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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- 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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



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

Karl Petter Andersen

Boligen

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

Uelands gate 57M

0457 OSLO

0301-219/230/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er noen fliser med riss/sprekker på badet. Ved vindu og et ytterhjørne

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

♦ 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?: 2025

Firmanavn: Komplett Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Levert og montert dusjvegger, underskap, overskap og toalett fra Vikingbad. Montert dusjarmatur

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: S-Bygg (I regi av borettslaget)

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av alle bad i 2005. Har en perm mottatt fra S-Bygg ifm. dette

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2019

Firmanavn: TRG-elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gamle stikkontakter, lysbryter/dimmere og flyttet stikk til ny kjøkkeninnredning.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: S-Bygg (I regi av borettslaget)

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av alle bad i 2005. Egen kurs og varmekabler i gulv.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Komplette Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte armatur, oppvaskmaskin og waterguard på kjøkken

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: I regi av borrettslaget vindu og fasadeprosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fasade og utskifting av nye vinduer.

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: - Sliping og lakkering av originalgulv - Murpuss, sparkling og maling av vegger - Maling av tak - Utskifting av kjøkkeninnredning

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 16.03.26 Side 1 av 3

Borettslaget Ilabekken	V ³ r ref.:	855/1212	Fjdselsdato eier:	04.01.1991
Uelands gate 57 M	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0457 OSLO	Eiere:	Karl Petter Andersen		
Organisasjonsnr: 982 842 166	Andelsnr:	1212		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 258

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	324
	Renter IN-l ³ n	1 203
	Renter IN-l ³ n	261
	Avdrag IN-l ³ n	276
	Avdrag IN-l ³ n	1 122
	Felleskostnader	3 824
	Renter fellesl ³ n	998
Objekt:	RENHOLD FELLESAREALER, 855/1212 (455 - 104)	250

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	587 038	Gjeld siste ³ rsoppg.:	587 038
Klient ajourf. l ³ n:	87 295 614,56	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	70 868 776

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.03.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 16.03.2026: 27 985 793

Andel av saldo: 288 157

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

L³ nenummer: 12135776260, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.03.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 16.03.2026: 7 751 344

Andel av saldo: 62 642

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2039)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

L³ nenummer: 16368334689, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 16.03.2026: 35 131 640

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 16.03.26 Side 2 av 3

Borettslaget Ilabekken	V ³ r ref.:	855/1212	Fjdselsdato eier:	04.01.1991
Uelands gate 57 M	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0457 OSLO	Eiere:	Karl Petter Andersen		
Organisasjonsnr: 982 842 166				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 236 240

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net.

4: Njrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Karianne Fjellstad

Adresse: Uelands gate 57 C

Postnr/-sted: 0457 OSLO

Telefon: Mob.: 97009891

E-post: ilabekken.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	587 038	Andre inntekter:	362
Annen formue:	12 842	Utgifter:	32 212	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	210 244
Andelsnr:	1212	Partialobligasjonsnr:	1212

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1936

G³ rds/bruksnr: 219/230

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 4874

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586867
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Fjrst innflytting:	01.01.2001	SSBnr:	H0102
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Parkering: Gateparkering.

Dekoder, modem og tr³ dlrs ruter, samt brannslukningsapparat og brannvarslere tilhjrer den enkelte andel og skal frlge andelene ved salg

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

Selskapstype: Frittst³ ende borettslag, UTEN forkjpsrett.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 3 av 3

Borettslaget Ilabekken

V³ r ref.: 855/1212

Fødselsdato eier: 04.01.1991

Uelands gate 57 M

Type: Borettslag frittst³ ende

0457 OSLO

Eiere: Karl Petter Andersen

Organisasjonsnr: 982 842 166

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

for

Ilabekken borettslag org nr 982 842 166

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, radiatorer, og alle rør til hovedledning, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, sluk, radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen og ytterdør med karm.
- Ilabekken borettslag har i utgangspunktet frie rørføringer gjennom badet. Enkelte andelseiere har valgt å kasse inn rørene på eget bad - eller har overtatt leiligheten med slik innkassing. Ved utføring av vedlikehold/utskifting av rørføringer, eller annet vedlikehold/utskifting innenfor slik innkassing som er borettslagets ansvar, har borettslaget

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles

inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR ILABEKKEN BORETTSLAG

- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy og lignende fra balkongene, vinduer eller i trappeoppganger.
- Vis hensyn når det gjelder støy hele døgnet – Det skal være stille etter kl 22:00 ukedager og 23:00 i helgene. Søn- og helligdager skal det være ro.
- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang eller fellesrom.
- Avfall må legges direkte i søppelcontainere, ikke oppbevares i oppgang, fellesarealer eller hensettes utenfor søppelcontainerer.
- Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen borettslagets uteområde. Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i oppgangene da dette er en rømningsvei og skal holdes klar, jfr Brannforskriftene. Bruk henviste plasser for dette i kjellerrom.
- Det tillates å holde hund/katt eller andre husdyr så fremt det ikke er til sjananse for beboerne.
- Det er hver andelseiers plikt å påse at de ikke slipper inn uvedkommende ikke har adgang til bygget og at kjeller- og loftsdører til enhver tid er forsvarlig låst.

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sandro Fredheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 256.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

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

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

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

Vedtak:

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

Forslaget ble avvist til fordel for benkeforslag.

Benkeforslag: Borettslaget skal følge loven om at styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, og kan bestå av inntil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Benkeforslag ble vedtatt med over 2/3 flertall.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Karianne Fjellstad er på valg. Stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Karianne Fjellstad for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Bjørn Blom Jensen og Runar Graneng stiller til gjenvalg.

Ny kandidat til styret, Sandro Fredheim;

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

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

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

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

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

Vedtak:

Bjørn Blom Jensen ble valgt som styremedlem for 2 år.

Runar Graneng ble valgt som styremedlem for 2 år.

Sandro Fredheim ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vi har en ny kandidat; Bjørn Amble

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

Vedtak:

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

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/

Signatur protokollvitne: Sandro Fredheim /s/



INNKALLING 2025

Borettslaget Ilabekken

Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00
Ila Kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter 8-1 Styret

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Styreleder Karianne Fjellstad er på valg. Stiller til gjenvalg

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Bjørn Blom Jensen og Runar Graneng stiller til gjenvalg.

Ny kandidat til styret, Sandro Fredheim;

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

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

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

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vi har en ny kandidat; Bjørn Amble

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Ilabekken

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

Balance 2024 Borettslaget Ilabekken

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

Balanse 2024 Borettslaget Ilabekken

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

Sted: _____ Dato: _____

Karianne Fjellstad
Styreleder

Tage Ringstad
Styremedlem

Thore Langeland Thoresen
Styremedlem

Bjørn Blom Jensen
Styremedlem

Runar Graneng
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 074 700	5 955 324
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	379 200	379 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 263 853	1 948 957
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 868 619	1 655 179
3605 Leie forretningslokaler	138 360	138 360
Sum	11 724 732	10 077 020

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkel salg	0	600
Sum	0	600

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6730 gjelder bistand ifm. fasadeskilt.

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 7790 gjeldet tinglysingsgebyr fra Statens Kartverk.

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ilabekken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ilabekken

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ilabekken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-03-26 15:02:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FM25L-9ANLK-WS9N5-NLVP4-6EE5-7REX

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Ilabekken

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Dette har styret arbeidet med i året som gikk;

Fasade og vindusprosjekt

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

Følgende er utført i prosjektet:

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

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

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

Stor skorstein – Ommuring o/tak og nye beslag

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

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

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

Andre saker

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



Adresse

Uelands gate 57M, 0457 OSLO

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272293

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80541376

Gårdsnummer

219

Bruksnummer

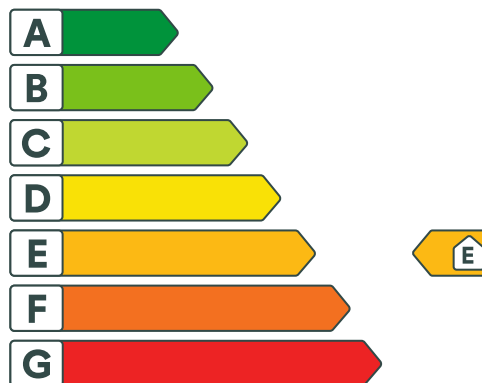
230

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1936

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

214,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

214,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 980 kWh

Nabolagsprofil

Uelands gate 57M - Nabolaget Iladalen - vurdert av 423 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	1 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 2.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

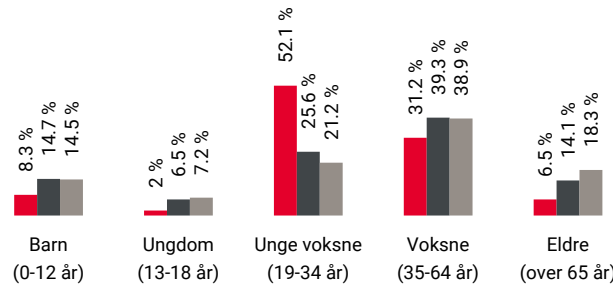
Bra 74/100



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

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

Dagligvare

Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	3 min 0.2 km
Joker Diriksgate Søndagsåpent	4 min 0.3 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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



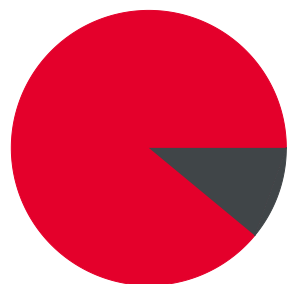
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Evald Ryghs plass Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏊 SATS Ila	6 min 🚶
🏊 Sagene Squash Senter	8 min 🚶

Boligmasse



■ 89% blokk
■ 11% annet

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kiellands Hus

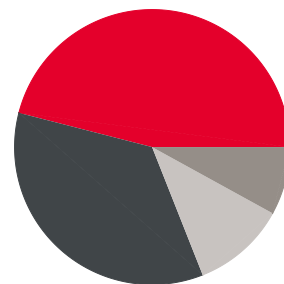
3 min 🚶



Apotek Kiellands Hus

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 46% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 8% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



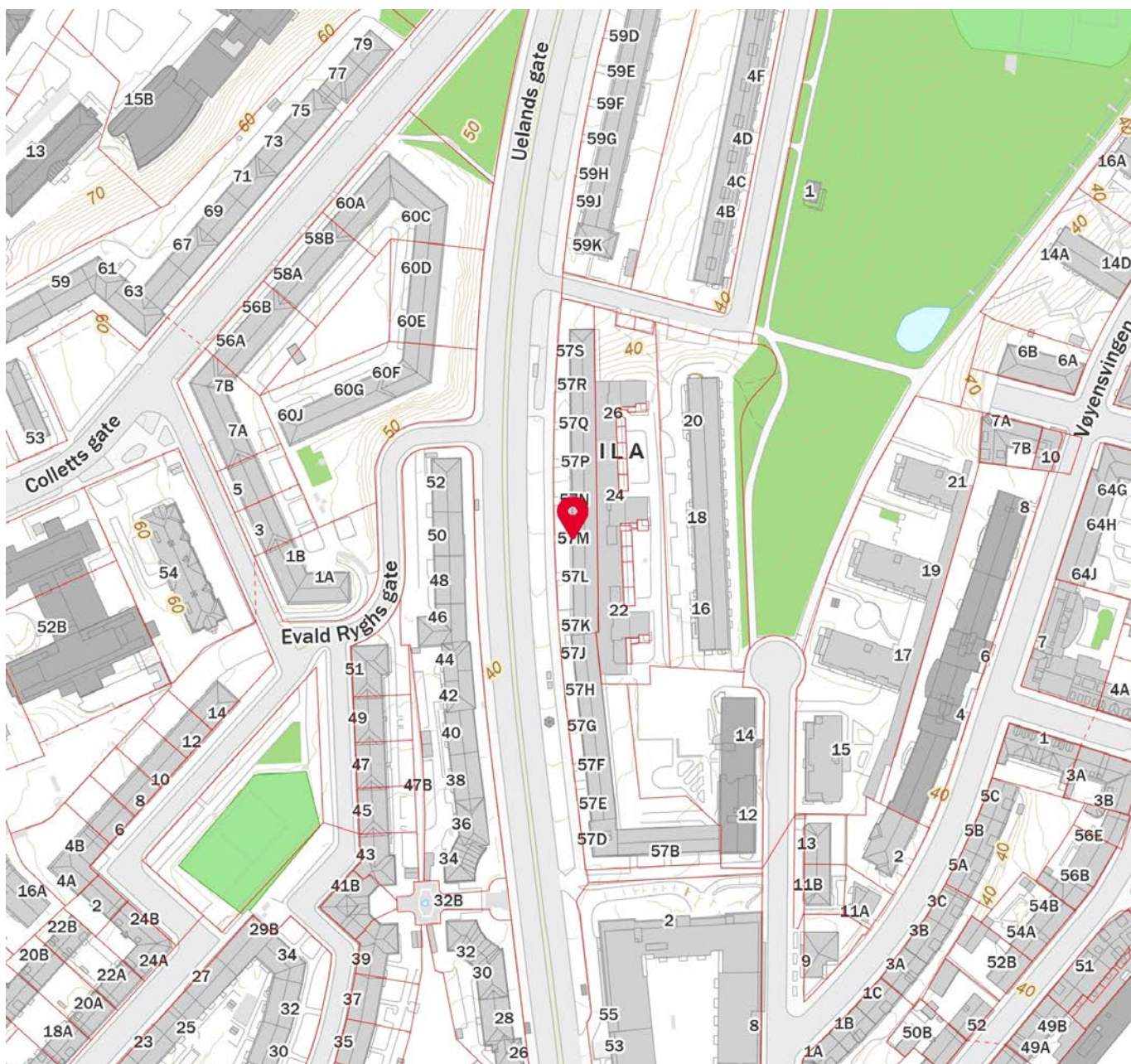
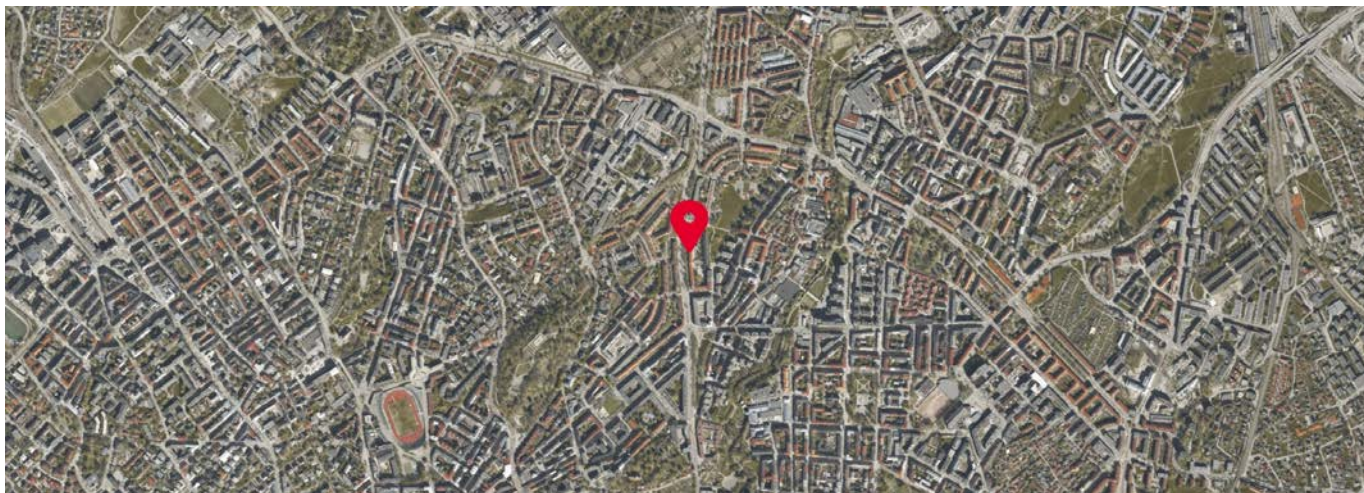
0%

60%

■ Iladalen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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 landbrukseieendom, 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.



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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Uelands gate 57M
0457 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

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 viderefremidlet 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