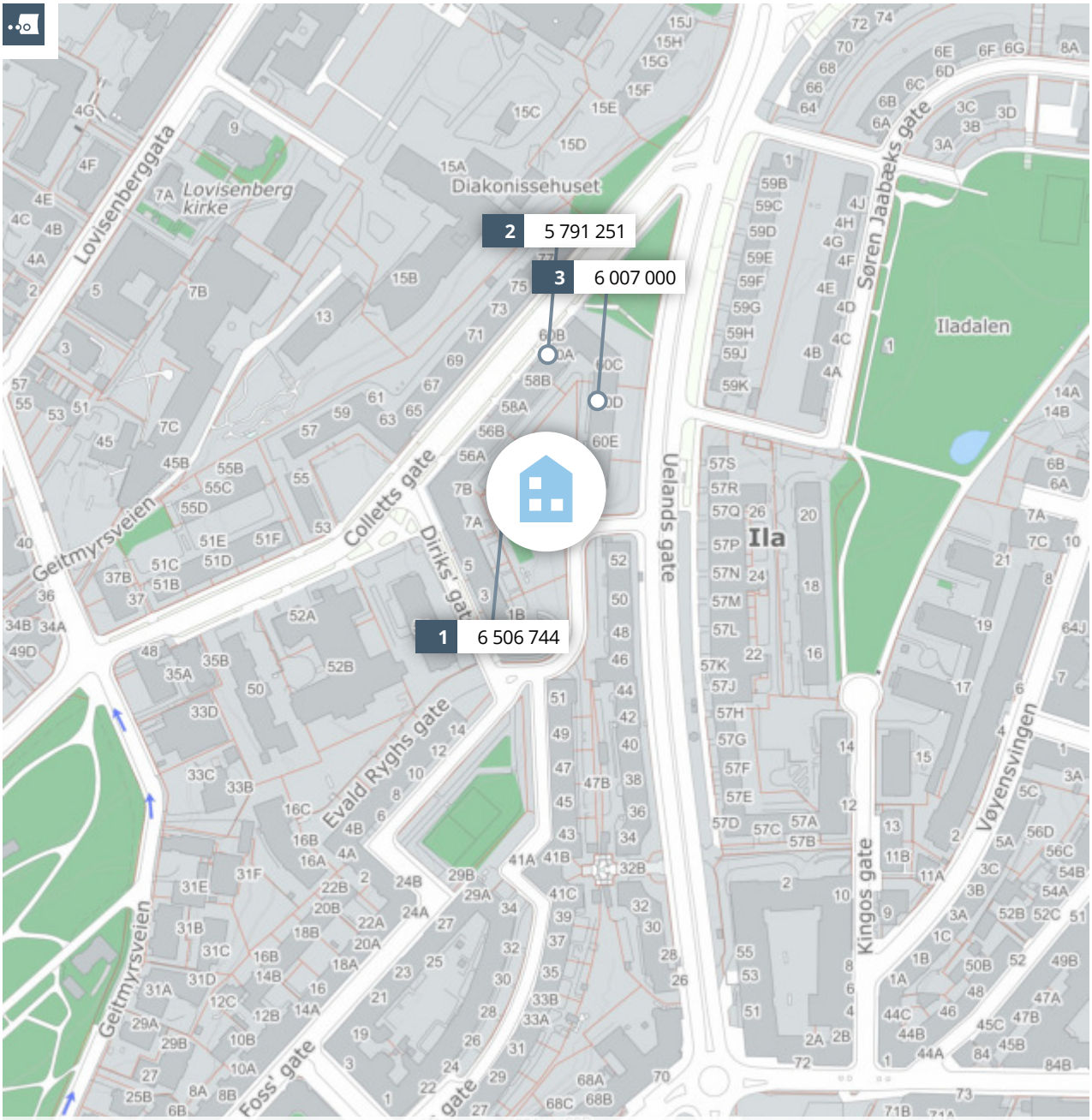
# COLLETTS GATE 60 G

PRIVATMEGLEREN




# Meglers verdivurdering

# COLLETTS GATE 60 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Scenario Eiendomsmegling AS den 20.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Rune Morten Pedersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Colletts gate 60 G, 0456 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1929

GNR 219 BNR 227 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 3

Verdivurdert til

# 5 950 000

| 110 115 | 6 060 115 | 96 190 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 63 m² | 16 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1929 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 952 |
| Formue | 8 172 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |
| Peis | |

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Colletts gate 60 J<br>66 m² | 1929 | 3. etg | 1 sov | 24.09.2024 | 5 800 000 | **6 400 000** | 106 744 | 6 506 744 | **98 587** |
| 2 | Colletts gate 60 A<br>58 m² | 1929 | 3. etg | 1 sov | 27.11.2024 | 5 750 000 | **5 700 000** | 91 251 | 5 791 251 | **99 849** |
| 3 | Colletts gate 60 D<br>56 m² | 1929 | 3. etg | 1 sov | 14.01.2025 | 5 300 000 | **5 920 000** | 87 000 | 6 007 000 | **107 268** |

Tiltalende 3-roms toppleilighet i ærverdig bygg. Moderne kjøkken fra 2021, ildsted og utsikt. Trafikkstille og sentralt

Kjære kunde, salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet.

I tillegg til standardiserte verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger som benyttes i forbindelse med salg av eiendom. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til de mest potensielle boligkjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, og som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning. Ønsker du tilbud på finansiering fra Nordea, formidler megler gjerne kontakt med vår rådgiver i banken.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren,

# Historiske omsetninger



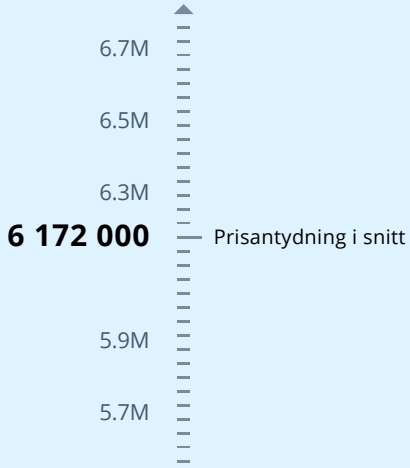

Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.05.2021 | 26.05.2021 | 01.08.2021 | 4 950 000 | 4 850 000 | 128 206 | 4 978 206 |
| 19.04.2013 | 29.04.2013 | 04.07.2013 | 3 100 000 | 3 275 000 | 113 035 | 3 388 035 |

## Leiligheter til salgs i ILA RODE 3 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

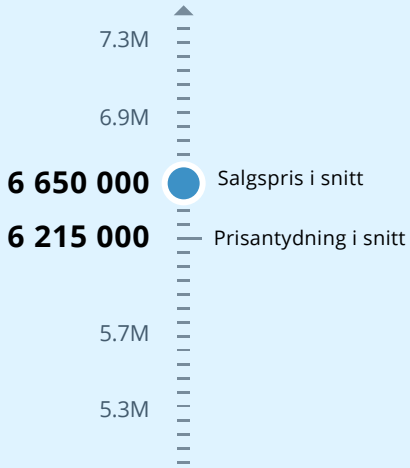



Annonsene har i snitt ligget ute i

9
dager

## Leiligheter solgt i ILA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

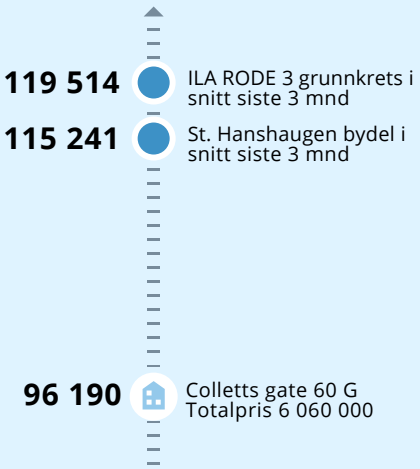



Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 8% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Colletts gate 60 G, 0456 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 227
Andelsnummer 17

**Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 63 m²**



**Befaringsdato:** 12.12.2024 **Rapportdato:** 20.12.2024 **Oppdragsnr.:** 15291-1235 **Referansenummer:** VB7279

**Autorisert foretak:** Takstmann Bernt Ivar Thorsen **Sertifisert Takstingeniør:** Bernt Ivar Thorsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Takstmann Bernt Ivar Thorsen

**Rapportansvarlig**

Bernt Ivar Thorsen
Uavhengig Takstingeniør
bit@online.no
+47 9008 2098

# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av borettslaget. Dette er iht forskriften et avvik som skal gis TG2. For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner. Generelt vedlikehold må påregnes.

LEILIGHETEN:
Rekvirent opplyser at boligen skal legges ut for salg. Det presiseres, at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn, at den er utført på brukt bolig.
Generelle avvik som følge av normal bruksslitasje og utidsmessighet er ikke bemerket.
Overflater, belegg og innredninger har god standard og normal bruksslitasje.
Badet er pusset opp ca i  første del av 2010. Beskrivelse på membransystem foreligger.
Kjøkken er bygget om med ny innredning i 2021.
Fornyet el. anlegg i 2021.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven.
Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Ytterligere undersøkelser vil være nødvendige for:-

Piper bør kontrolleres.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

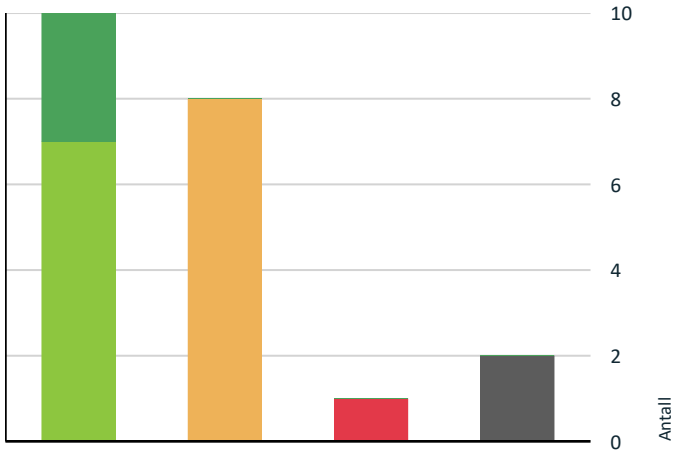
### Boligbygg med flere boenheter

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

En del endringer på romløsning. Gang/kjøkken.

# Sammendrag av boligens tilstand

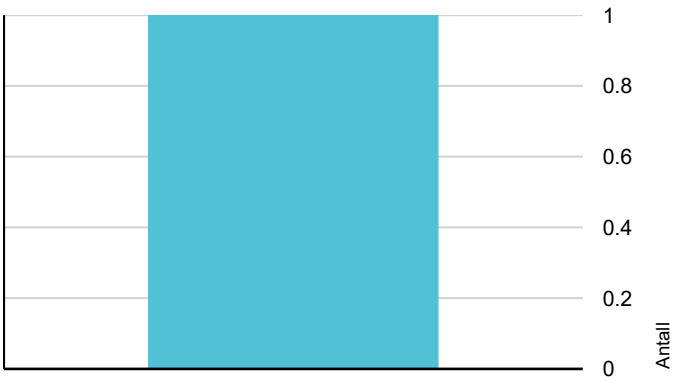
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om årstall for utskiftninger/fornyelse før dagen eier: Iht opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1929

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass.
Glass er stemplet med produksjonsår 2006

### TG 1 Dører

Lydisolert og brannklassifisert (B30) inngangsdør. Eldre dør.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Tradisjonell boliggård. Beliggende i kvartalsbebyggelse.
Vedlikeholdet på bygningen er rimelig bra, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt vedlikehold må forventes.

Felles installasjoner og bygningsdeler. Ikke vurdert.
Det er ikke framvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan på bygningen. Dette er iht. forskriften et avvik som skal gis TG2.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett (ny) og furu. Veggene har malte flater.
Innvendige tak er malt. Stukkatur i flere rom.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antar trebjelkelag med stubbeloft. Innebygget ikke besiktiget.
Fellesansvar for Sameiet // Borettslaget

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.

Det ert påvist avvik i forhold til synlige pipevanger (forskrift sier at det skal være 4 synlige sider på murstein/teglsteinspiper). Dette er et avvik som er svært vanlig i eldre bygårder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fellesansvar for Borettslaget. Nærmere undersøkelser av piperehabilitering.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører. Eldre (fra byggeåret?)

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1 soveromsdør lar seg ikke lukke helt igjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vurderes

## VÅTROM

### ETASJE 3 > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av skriv fra utførende dat 16.04.13 og faktura. Badet er pusset opp i 2010 (før 01.07.10), iht. tidligere salgsoppgave

### ETASJE 3 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.
Nedforet malt himling med downlights.
Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
Det er registrert noe hyllyd. Flisene sitter godt, dette er ikke vurdert til det samme som bom.

### ETASJE 3 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.
Det er 18 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 30 mm nedsenk + 30 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 78 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).
Det er registrert noe hyllyd. Flisene sitter godt, dette er ikke vurdert til det samme som bom.

### ETASJE 3 > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Membransystem er sveisemembran og flytemembran. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av skriv fra utførende dat 16.04.13 og faktura.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

## ETASJE 3 > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Jfr overgangsbestemmelser TEK 10.

## ETASJE 3 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte til felles kanal.
Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Etablering av elektrisk styrt vifte til felles kanal må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget,

## ETASJE 3 > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# KJØKKEN

## ETASJE 3 > KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har nyere innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Der er komfyrvakt og Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk.

## ETASJE 3 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Iht. forskriften gir manglende mekanisk avtrekk fra kjøkken (kokesone) TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekksvifte fra kokesone ført til felles luftekanal godkjennes ikke av brannmyndighetene. Tiltak må avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovedstengekran er bak inspeksjonsluke i bad.
Innvendige vannrør er hovedsakelig kobberrør fra byggeåret, med enkelte fornyelser med pvc ifb. med bad og kjøkken.
Røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlige rør i kjk benk. Tilstandsgrad med bakgrunn i generell alder.

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

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Boligen er noe dårlig ventilert i forhold til dagens normer og krav. NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres balansert ventilasjon. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et tiltak i en bolig som dette.

# Tilstandsrapport

## TG IU Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabel i badegulv. Peis.

## TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Fra 2023.

## Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg inkl. varmekabler og downlights.
Fordelingstavle med med automatsikringer.
Hovedsakelig åpent fordelingsnett.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2021 Jordet anlegg fornyet i 2021 og 2023. Samsvarserklæring foreligger. Fremvist.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Nåværende eiers eiertid.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Ukjent**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området.
Vurderingen er basert på Samsvarserklæringer. Fremvist.

## TG 0 Branntekniske forhold

*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 forenklede 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.*

Det er sentralt brannvarslingsanlegg tilnyttet røykvarsler i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

**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

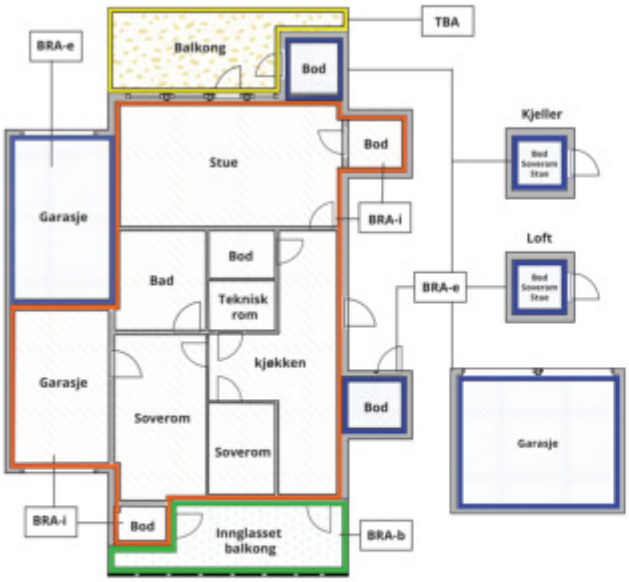
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 3 | 63 | | | 63 | |
| Loft | | 6 | | 6 | |
| Kjeller | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | **63** | **16** | | | |
| **SUM BRA** | **79** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje 3 | Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bod | | |
| Loft | | Bod | |
| Kjeller | | Boder x 2 | |

**Kommentar**

Eksternt bruksareal (BRA-e) er kjellerboder og loftsbod. Oppmålt areal er gulvareal.
Arealet er påvist av rekvirent.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at arealene tilhører boenheten.
Areal/rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* En del endringer på romløsning. Gang/kjøkken.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Ombygging av gang/kjøkken med ny kjøkkeninnredning. Fornyet el. anlegg.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 61 | 2 |

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.12.2024 | Bernt Ivar Thorsen | Takstingeniør |
| | Johan Viktor Åkerström | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 219 | 227 | | 0 | 3337 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

**Adresse**
Colletts gate 60 G

**Hjemmelshaver**
Oslo Kommune, Ila Kvartal 5 Borettslag A/l

**Kommentar**
Festekontrakt ikke framvist/vurdert. Bortfester er Oslo Kommune.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /ILA KVARTAL 5 BORETTSLAG A/L | 953185881 | | | Åkerström Anna Sofia, Åkerström Johan Viktor |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
17

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentralt beliggende på Ila. Gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker og servicetilbud. Populært boligområde, hovedsakelig bestående av boliggårder. Ligger mot stille gårdstun i indre kvartal Flat tomt, opparbeidet med gressplen og beplantning. Gateparkering. Beboerparkering i området.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**
0

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 17.12.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmel, gnr, bnr, leil.nr. byggeår, tomtestørrelse,<br>ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med<br>GAB-registeret som datakilde. | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | | Generelle opplysninger om eiendommen oppgitt på befaringen | Gjennomgått | | Nei |

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Bernt Ivar Thorsen
c/o Abaci AS, Martin Linges vei 25
1364 FORNEBU

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VB7279

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Scenario |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 117240121 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Anna Sofia Åkerström | Johan Viktor Åkerström |

| Gateadresse |
| --- |
| Colletts gate 60 G |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0456 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 831732

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117240121

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2010: Se vedlegg. Dette var to eier siden. 2022: Erstattet gamle halogen downlights med nye i LED.

Arbeid utført av: 2010: Heinrichen rørleggerservice og 2022: Elektris

Filer

Bad 2010.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk byttet og flyttet. Gulvet i dusjgrube og rundt sluk er det brukt sveisemembran, resten av gulvet flytemembran. Se vedlegg for mer informasjon.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Entre, stue, kjøkken, soverom: Fjernet gammel kabel, lys og stikk. Trekt nye tilførsler og installert nytt åpent anlegg. Tilkoblet nye sikringer. Installasjon av komfyrvakt.

Arbeid utført av: Elektris

Filer

Samsvarserklæring Elektris.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117240121

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montering kjøkken, maling, bytte av gulv, bygg av takkontruktion i entre og kjøkken. Bygg veggkonstruktion mellom kjøkken och barnesovrom. Montage av stuckatur. Bytte av listverk.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Plantegning avviker fra originaltegning. i 2022 så fjernet vi kott i entre for å gi plass åt større kjøkken.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det vil bli økt felleskostnader fra 01.2025. Beloppet i 2024 var 4.121-,. Beloppet fra 01.2025 vil bli 4.739,-

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117240121

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 117240121

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Sofia Åkerström | 38b8a6d4d3f1b5eacf8fd014430e2fc5b884057b | 17.12.2024 08:20:02 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Viktor Åkerström | bd4f46a4039dcd06b6a3307ff85241d729974a2d | 17.12.2024 08:09:38 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 117240121

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

BOALLIANSEN FORVALTNING

## Generalforsamling 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

# AL IIa Kvartal V Borettslag

# Styrets oppgaver

Generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## Til andelseierne i AL Ila Kvartal V Borettslag

### Velkommen til generalforsamling, 2. mai 2024 kl. 18.00 på Ila Skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AL Ila Kvartal V Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun en stemme per andel.
- Andelseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stedet og å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stedet i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseiere kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for men enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# INNKALLING TIL
# ORDINÆR GENERALFORSAMLING
# I AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

**Dato: 02.05.2024 kl. 18.00**
**Sted: Ila Skole**

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 268.317,- godkjennes.
Resultatet føres med - kr. 268.317,- mot egenkapital.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024.
Merknad: Innleide styreleders honorar er på kr. 200.000. Det resterende beløp fordeler styret selv blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag. Se saker.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer til styret for to år. Videre skal det velges tre medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling i generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen for styret

Oslo 23. april 2024



_____
Christian Engelstad
Styreleder

# ÅRSMELDING 2023 FOR AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Borettslaget består av 157 andeler.
AL Ila Kvartal V Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr **953185881**, og ligger i Oslo kommune med følgende adresse: Collets Gate 60, 0456 Oslo

Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 219/227

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

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har borettslagets tillitsvalgte vært:

**STYRE:**

| Verv | Navn | Valgt | Ant år |
|---|---|---|---|
| Styrets leder, | Christian Engelstad | 2022 | valgt for 2 år |
| Styremedlem, | Fanny Lööf | 2022 | valgt for 2 år |
| Styremedlem, | Ane Norderhus | 2023 | valgt for 2 år |
| Styremedlem, | Johan Gran | 2023 | valgt for 2 år |
| Styremedlem, | Petter Aagesen | 2022 | valgt for 2 år |
| Varamedlem | Mia Marcinko | 2023 | 1 år |
| Varamedlem | Kristina Bergmo | 2023 | 1 år |
| Varamedlem | Richard Øiestad | 2023 | 1 år |

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

**VALGKOMITE:**
Iselin Pedersen, Arthur Kay Piene og Anette Voldstad har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter.

**SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:**

**Grunnforhold og setningsskader**
Samtlige eksterne risikofaktorer har blitt vurdert, og fagfolkene konklusjon er at bevegelsene ikke skyldes forhold i grunnen. Teorien er da at det er svakheter (ufarlige) i selve bygget som forklarer utslagene. Styret har igangsatt en gjennomgang av samtlige leiligheter for å avdekke om for mange bærende vegger kan helt eller delvis blitt revet ned. Styret har ikke kommet i mål med dette arbeider.

Slik styret har orientert er følgen av overnevnte at styret ikke vil godkjenne endringssøknader som innebærer noen form for redusert bæreevne før det foreligger en helhetlig oversikt.

**Joker-butikken**
Styret har fulgt opp fasadeutbedringene, og for øvrig vært i tett kontakt med driftsleder fra kjeden. Det er avdekket støy og vibrasjoner fra butikken, som følges opp i disse dager.

**Diverse**
Styret og driftsleder har fulgt opp diverse forsikringssaker, og enkelte misligholdssaker, samt HMS-Internkontroll.

**Fra driftsleder**

Tak:
Oppfølging med takene skjer iht strategi vedtatt av generalforsamlingen i 2011.
Takettersynet i regi eksternt firma i 2023 – 5 hele dager – sjekk av alle takflater med lift og tau. Utskifting av 255 takstein og mønepanner og noen korte lengder med lekter. Forskjøvet takstein lagt på plass, vannrenner rensket, pipebeslag, gradrenner, snøfangere mm sjekket.

Ettersynet avdekket at takpappen på ytterst bordgang (under snøfangerne) var i ferd med å gå i oppløsning på et strekk på 52 meter – 10-15 cm bredde. Ny papp ble lagt. Det ble ikke konstatert skader som følge av morken takpapp.

Brannvarslingsanlegget:
Årlig forskriftfastsatt kontroll i regi eksternt firma ble gjennomført i januar måned; kontrollen er i lla Kvartal V utvidet mht omfang og rettet inn mot å oppnå stor sikkerhet for leiligheter i 3. etasje, og spesielt de med kun 1 rømningsretning.
Brannvarslingsanlegget er gjenstand for løpende daglig oppfølging av alle forvarsler, feilmeldinger som avklares umiddelbart med beboer og eventuell feilsøking og retting i regi eksternt firma.
Borettslaget, med sine 158 leiligheter, har et svært lavt antall brannalarmer:
2023 – 3 alarmer. 2022- 5 alarmer. 2021 – 2 alarmer og i 2020 – 3 alarmer.
Brannvarslingsanlegget er ikke tilkoblet brannvesen/vaktselskap.

Slokkeapparater på fellesareal:
Årlig forskriftfastsatt kontroll i regi eksternt firma ble gjennomført.

Kartlegging av hull og sprekker i gulv og vegger i rommene bak el-tavlene og i tavlerommet - radon.
19 tavlerom - 12 fysisk inspisert og fotografert mens de siste 7 kun er fotografert.
Åpninger rundt el-kabel er et problem: I 12 oppganger er det større og mindre åpninger rundt el-kabel fra utvendig inntaks-skap. Inne i tavlerommene er det et begrenset antall hull i gulv, men hullene er dype og dels store.
For å redusere innsig av radon og hindre adgang for skadedyr bør det foretas en tetting i følgende oppganger: Collettsgate 60 A, C og E. Collettsgate 56 B, 58 A og 58 B.

Huskestativ
Nytt huskestativ på leke- og grillplass anskaffet og satt opp.

**Dugnad**
Avholdt 3 dugnader med 85 deltagere

## 4.ARBEIDSMILJØ
Borettslaget har 1 ansatt i 100 % stilling.
Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år. Det har blitt avholdt en medarbeidersamtale i perioden.

## 5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Borettslaget har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Årlig takkontroll
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunder

## 6. BORETTSLAGETS FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte andelseier.
Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

## 7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og borettslagets revisor har vært EY.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

## 8. BORETTSLAGETS ØKONOMI

**RESULTAT 2023:**
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Borettslagets resultat ble et underskudd på kr. 268.317,-. Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapitalen.

**DISPONIBLE MIDLER:**
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for borettslaget utgjør kr.1.387.616,- per 31.12.23.

**BUDSJETT:**
Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, 23.04.2023

**I styret for Ila Kvartal V Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Christian Engelstad (styreleder) | Fanny Løøf | Ane Norderhus |
| Petter Aagesen | Johan Gran | |

# Årsregnskap 2023
# Al Ila Kvartal V Borettslag

**Resultatregnskap**
**Balanse**
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 953 185 881**

# RESULTATREGNSKAP
## Al Ila Kvartal V Borettslag

| | Noter | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter felleskostnader** | **2** | **7 056 148** | **6 791 935** | **7 146 000** | **7 061 362** |
| Innkrevde felleskostnader eks vedl.f | | 6 407 035 | 6 195 626 | 6 410 000 | 6 410 004 |
| Innkrevd andel bredbånd | | 379 835 | 379 851 | 420 000 | 382 080 |
| Innkrevd andel eiendomsskatt | | 26 278 | 12 209 | 73 000 | 26 278 |
| Innkrevd andel forretningslokaler | | 243 000 | 204 250 | 243 000 | 243 000 |
| **Andre inntekter** | | **257 860** | **63 899** | **10 000** | **162 000** |
| Innkrevd andel leie | | 163 947 | 57 532 | 0 | 162 000 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 93 913 | 6 367 | 10 000 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **7 314 008** | **6 855 834** | **7 156 000** | **7 223 362** |
| | | | | | |
| **Lønn og personalkostnader** | **3** | **1 262 758** | **1 052 705** | **1 112 308** | **1 251 318** |
| Lønn til ansatte | | 664 963 | 563 910 | 554 000 | 687 225 |
| Periodiseringskonto lønn | | -48 005 | 43 446 | 0 | 0 |
| Feriepenger | | 79 796 | 56 539 | 56 508 | 83 841 |
| Feriepenger over 60 år | | 13 982 | 11 979 | 13 000 | 14 219 |
| Honorarer/Lønn/Tillegg uten feriepe | | 0 | 23 625 | 24 000 | 0 |
| Fri telefon | | 4 392 | 4 392 | 4 000 | 4 500 |
| Annen fordel i arbeidsforhold | | 0 | 6 000 | 0 | 0 |
| Motkonto for gruppe 52 | | -4 392 | -10 392 | -4 000 | -4 000 |
| Styrehonorar | | 322 500 | 168 750 | 270 000 | 300 000 |
| Annen oppgavepliktig godtgjørelse | | 0 | 0 | 6 000 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | | 151 364 | 117 457 | 123 000 | 97 533 |
| Arb.giv.avg av pål. feriepenger | | 13 223 | 11 230 | 9 800 | 0 |
| Innberetningspliktig pensjonskostna | | 64 936 | 55 769 | 56 000 | 68 000 |
| Annen kostnadsgodtgjørelse | | -2 394 | 0 | 0 | 0 |
| Innberetning OTP/AFP | | 63 902 | 55 678 | 56 000 | 68 000 |
| Motkonto Innberetning OTP/AFP | | -63 902 | -55 678 | -56 000 | -68 000 |
| Annen personalkostnad | | 2 394 | 0 | 0 | 0 |
| **Driftskostnader** | **5** | **3 778 970** | **3 413 070** | **3 609 500** | **4 117 653** |
| Elektrisitet | | 101 704 | 116 803 | 140 000 | 93 424 |
| Leie lokale | | 1 800 | 0 | 8 000 | 1 800 |
| Renovasjonsavgift | | 432 984 | 348 497 | 365 000 | 396 000 |
| Vann- og avløpsavgift | | 906 177 | 741 333 | 765 000 | 1 249 722 |
| Feieavgift | | 9 728 | 34 414 | 34 000 | 40 000 |
| Renhold | | 254 876 | 243 408 | 252 000 | 262 000 |
| Skadedyrarbeid | | 0 | 0 | 10 000 | 0 |
| Annen kostnad lokaler | | 0 | 0 | 25 000 | 0 |
| Annen leiekostnad | | 0 | 1 338 | 2 000 | 0 |
| Containerleie | | 53 622 | 39 554 | 55 000 | 57 750 |
| Verktøy og redskaper | | 3 958 | 6 580 | 0 | 5 300 |
| Inventar | | 25 092 | 13 076 | 15 000 | 34 000 |
| Driftsmateriale | | 40 236 | 29 769 | 40 000 | 42 000 |
| Arbeidsklær og verneutstyr | | 2 470 | 7 160 | 6 000 | 3 400 |
| Honorar revisjon | | 31 200 | 20 113 | 20 000 | 30 712 |
| Forretningsførerhonorar | | 182 332 | 175 471 | 174 000 | 190 000 |
| Honorar for økonomisk rådgivning | | 5 764 | 18 753 | 15 000 | 8 000 |
| Honorar for juridisk bistand, fradrags | | 0 | 29 125 | 30 000 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | | 3 031 | 18 389 | 0 | 0 |
| Konsulenttjenester | | 0 | 1 720 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita | | 588 | 0 | 0 | 800 |
| Data/EDB kostnad | | 3 047 | 47 041 | 55 000 | 2 900 |
| Internett / TV | | 406 241 | 401 389 | 420 000 | 423 000 |
| Møte, kurs, oppdatering o.l. | | 0 | 0 | 2 000 | 0 |
| Telefon | | 33 557 | 0 | 0 | 46 000 |
| SMS | | 20 | 0 | 0 | 0 |
| Porto | | -418 | 418 | 0 | 0 |
| Drivstoff | | 2 026 | 0 | 0 | 2 700 |
| Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig | | 2 149 | 7 921 | 8 000 | 1 925 |
| Reisekostnad, ikke oppgavepliktig | | 13 905 | 11 724 | 10 000 | 11 720 |
| Velferdskostnader | | 1 007 | 13 018 | 15 000 | 0 |
| Kontingent, fradragsberettiget | | 22 380 | 3 330 | 3 500 | 30 800 |
| Forsikring | | 885 886 | 801 210 | 866 000 | 892 000 |
| Årsmøter / Generalforsamlinger | | 0 | 1 300 | 5 000 | 0 |
| Øres avrunding | | 56 | 361 | 0 | 100 |
| Eiendoms- og festeavgift | | 320 447 | 265 016 | 260 000 | 275 000 |
| Bank- og kortgebyr | | 6 850 | 13 170 | 8 000 | 6 600 |
| Fakturagebyr | | 118 | 1 062 | 1 000 | 0 |
| Annen kostnad | | 26 068 | 0 | 0 | 10 000 |
| Rydding reskontro | | 69 | 609 | 0 | 0 |

# RESULTATREGNSKAP
## Al Ila Kvartal V Borettslag

| | Noter | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Reparasjon og vedlikehold** | **5** | **1 835 125** | **1 686 639** | **1 395 000** | **687 896** |
| Reparasjon og vedlikehold bygninge | | 1 194 005 | 1 432 287 | 630 000 | 399 996 |
| Drift/vedlikehold VVS | | 59 323 | 0 | 20 000 | 81 000 |
| Drift/vedlikehold elektro | | 7 295 | 46 237 | 5 000 | 10 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | | 134 349 | 102 679 | 110 000 | 159 000 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | | 53 923 | 85 387 | 100 000 | 11 300 |
| Drift/vedlikehold avfallsanlegg | | 4 348 | 13 552 | 0 | 0 |
| Periodisk vedlikehold | | 357 028 | 0 | 500 000 | 0 |
| Egenandel forsikring | | 20 000 | 0 | 20 000 | 20 000 |
| Kostnader dugnader | | 4 854 | 6 497 | 10 000 | 6 600 |
| **Sum driftskostnader** | | **6 876 853** | **6 152 414** | **6 116 808** | **6 056 867** |
| **Driftsresultat** | | **437 154** | **703 420** | **1 039 192** | **1 166 495** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER** | | | | | |
| **Annen renteinntekt** | **6** | **43 599** | **27 809** | **0** | **0** |
| Renteinnekter bank | | 43 599 | 27 809 | 0 | 0 |
| **Annen finansinntekt** | **6** | **-2 135** | **91 327** | **85 000** | **0** |
| Annen finansinntekt | | -2 135 | 91 327 | 85 000 | 0 |
| **Annen rentekostnad** | **6** | **746 936** | **433 970** | **449 000** | **842 722** |
| Annen rentekostnad | | 1 811 | 119 | 0 | 0 |
| Renter lån | | 742 805 | 432 051 | 449 000 | 840 522 |
| Annen finanskostnad | | 2 319 | 1 800 | 0 | 2 200 |
| **Resultat av finansposter** | | **-705 472** | **-314 834** | **-364 000** | **-842 722** |
| | | | | | |
| Resultat før skattekostnad | | -268 317 | 388 586 | 675 192 | 323 773 |
| **Resultat** | | **-268 317** | **388 586** | **675 192** | **323 773** |
| | | | | | |
| **Årsresultat** | | **-268 317** | **388 586** | **675 192** | **323 773** |

# BALANSE

## Al Ila Kvartal V Borettslag

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **VARIGE DRIFTSMIDLER** | | | |
| **Tomter, bygninger o.a. fast eiendom** | **4** | **3 252 000** | **3 252 000** |
| Bygninger | | 3 252 000 | 3 252 000 |
| **Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr** | **4** | **0** | **1** |
| Inventar | | 0 | 1 |
| **Sum varige driftsmidler** | **4** | **3 252 000** | **3 252 001** |
| **Sum anleggsmidler** | | **3 252 000** | **3 252 001** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **FORDRINGER** | | | |
| **Kundefordringer** | **7** | **558 021** | **615 956** |
| Kundefordringer | | 558 021 | 615 956 |
| **Andre kortsiktige fordringer** | **7** | **1 011 944** | **33 557** |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | | 1 011 944 | 33 557 |
| **Sum fordringer** | | **1 569 965** | **649 513** |
| **INVESTERINGER** | | | |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | **8** | **1 785 322** | **2 440 182** |
| Bankinnskudd Drift 9493.06.16472 | | 572 483 | 788 401 |
| Bankinnskudd Sparekonti 9493.06.16456 | | 1 186 664 | 1 629 222 |
| Bankinnskudd for skattetrekk 9493.06.164 | | 26 175 | 22 559 |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 355 287** | **3 089 695** |
| **Sum eiendeler** | | **6 607 287** | **6 341 696** |

# BALANSE

## Al Ila Kvartal V Borettslag

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL** | | | |
| **Annen innskutt egenkapital** | **9** | **45 600** | **45 600** |
| Annen innskutt egenkapital | | 45 600 | 45 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **45 600** | **45 600** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| **Annen egenkapital** | **9** | **-13 767 058** | **-13 498 740** |
| Annen egenkapital | | -13 767 058 | -13 498 740 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-13 767 058** | **-13 498 740** |
| **Sum egenkapital** | | **-13 721 458** | **-13 453 140** |
| **GJELD** | | | |
| **ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| **Gjeld til kredittinstitusjoner** | **10** | **14 815 046** | **15 392 853** |
| Pantelån Handelsbanken 9493.70.45004 | | 2 970 253 | 3 039 587 |
| Pantelån Handelsbanken 9493.70.45012 | | 11 844 793 | 12 353 266 |
| **Øvrig langsiktig gjeld** | **10** | **3 546 028** | **3 546 028** |
| Borettsinnskudd | | 3 546 028 | 3 546 028 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | **10** | **18 361 074** | **18 938 881** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| **Leverandørgjeld** | **11** | **1 117 043** | **89 508** |
| Leverandørgjeld | | 1 117 043 | 89 508 |
| **Skyldig offentlige avgifter** | | **47 067** | **38 589** |
| Forskuddstrekk | | 26 130 | 22 548 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | 20 937 | 16 041 |
| **Annen kortsiktig gjeld** | **11** | **803 561** | **727 858** |
| Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn | | 13 222 | 11 230 |
| Forskudd fra kunder | | 565 528 | 0 |
| Skyldige feriepenger | | 93 778 | 79 648 |
| Påløpt rente | | 75 318 | 3 416 |
| Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek | | 55 714 | 585 559 |
| Påløpt lønn, feriepenger og AGA | | 0 | 48 005 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 967 670** | **855 955** |
| **Sum gjeld** | | **20 328 744** | **19 794 836** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **6 607 287** | **6 341 696** |

17.04.2024
Styret i Al Ila Kvartal V Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Christian Engelstad<br>styreleder | Fanny Lööf<br>styremedlem | Petter Aagesen<br>styremedlem |
| Johan Gran<br>styremedlem | Ane Norderhus<br>styremedlem | |

## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

## NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes etter anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Anleggsmidler over kr. 15 000,- med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet levetid.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

## NOTE 2 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til skilt til postkasse og kundeutbytte. .

## NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

.
Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023.

Honorar til revisor utgjør kr 31 200.

## NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

| | Bygninger og tomter | Sum |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23 | 3 252 000 | 3 252 000 |
| **= Anskaffelseskost 31.12.23** | **3 252 000** | **3 252 000** |
| **= Bokført verdi 31.12.23** | **3 252 000** | **3 252 000** |

Bygningene avskrives ikke siden løpende vedlikehold antas å opprettholde verdien av bygningsmassen.

## NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 1 835 125,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

## NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 41 464, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 746 936.

## NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024

## NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Borettslaget har 1 785 322,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

| Kontonavn | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Driftskonto Handelsbanken | 572 483 | 788 401 |
| Sparekonti Handelsbanken | 1 186 664 | 1 629 222 |
| Skattetrekkskonto Handelsbanken | 26 175 | 22 559 |
| | **1 785 322** | **2 440 182** |

## NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -10 175 430,- disponert for årets resultat 2023.

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Annen innskutt egenkapital | 45 600 | 45 600 |
| Annen egenkapital | -13 498 740 | -13 887 327 |
| Borettsinnskudd | 3 546 028 | 3 546 028 |
| Fra årets resultat | -268 317 | 388 586 |
| **Egenkapital hittil år** | **-10 175 430** | **-9 907 113** |

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.
Borettslaget har negativ egenkapital som følge av resultatført rehabilitering og vedlikehold over flere år. Det vurderes å foreligge vesentlige merverdier i bygningsmassen som underbygger en reell høyere egenkapital enn bokført bokført egenkapital.

### DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 387 616  per 31.12.2023.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Kortsiktige fordringer | 558 021 | 615 956 |
| Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l. | 1 011 944 | 33 557 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 1 785 322 | 2 440 182 |
| **Sum omløpsmidler** | **3 355 287** | **3 089 695** |
| Leverandørgjeld | -1 117 043 | -89 508 |
| Skattetrekk og andre trekk | -26 130 | -22 548 |
| Skyldige offentlige avgifter | -34 159 | -27 271 |
| Annen kortsiktig gjeld | -790 338 | -716 628 |
| **Disponible midler** | **1 387 616** | **2 233 740** |

## NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

| | HB 9493 70 45004 | HB 9493 70 45012 |
|---|---|---|
| Opprinnelig lånebeløp | 3 207 838 | 13 452 060 |
| Lånesaldo 01.01 | -3 039 587 | -12 353 266 |
| Avdrag i perioden | 69 334 | 508 473 |
| **Lånesaldo 31.12** | **-2 970 253** | **-11 844 793** |

Borettslagets gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiendom er stilt som pantesikkerhet.

## NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2024.

# 6. INNKOMNE FORSLAG

## Sak 6.1 Smijernsporter i buegangene - andelseier Anette Tekla

**Fra forslagstiller:**

Høye smijernsporter til begge buegangene. Den bør være todelt med en "inngangsdør" og en permanent dør festet i bakken med et stag som må løftes manuelt hvis redningsbiler eller håndverkere trenger tilgang til gårdsrommet.

Eksempel fra Nordstrand Gjerdefabrikk AS:



Porten merkes med "innkjøring/parkering forbudt - porten må holdes lukket".

Eksempel fra SIGNOLINE:




Dette vil forhåpentlig vanskeliggjøre parkering for noen av de bileierne som parkerer i gården og ikke overholder reglene og heller ikke bryr seg med irettesettelser.

**Forslag til vedtak**: Det etableres smijernsporter i buegangene, og portene merkes med «innkjøring/parkering forbudt - porten må holdes lukket»

**Styrets kommentar**:
Styret har ingen sterke meninger om dette forslaget. Estetisk ser det tiltalende ut, men smijernsporter er erfaringsmessig veldig kostbart. Styret kan eventuelt hente inn kostnadsoverslag, for deretter å ta stilling til om dette kan prioriteres.

## Sak 6.2 Henges opp lite skilt foran hekken i gårdsrommet ved «parkeringsplassen» - andelseier Anette Tekla

**Forslag til vedtak:**

Følgende skilt forelsås hengt opp foran hekken ved «parkeringsplassen»:




**Styrets vurdering**: Styret stiller seg bak forslaget til andelseier Tekla

## Sak 6.3 Etablering av skur for avfallsbeholdere og sykler – andelseier Anette Tekla

**Fra forslagstiller:**
Skur på plassen hvor det nå er sykkelparkering og avfallsbeholdere. Todelt skur, den ene delen for avfallsbeholdere og den andre delen med en låst avdeling for oppbevaring av sykler og barnevogner.

Dette ville føre til mer orden og være mye mer praktisk og estetisk tiltalende enn nåværende løsning.

**Forslag til vedtak:**
Det etableres avfalls- og sykkelskur der det nå er sykkeparkering og avfallsbeholdere.

**Styrets vurdering:**
Styret er positive til forslaget, men ønsker at dette eventuelt inngår i en helhetlig plan for avfallshåndtering, se for øvrig styrets kommentar til forslag 6.5.

## Sak 6.4 Etablering av skur for avfallsbeholdere foran Jokerbutikken – andelseier Anette Tekla

**Fra forslagstiller:**
Med tanke på at riksantikvaren har meninger om butikkens utforming er det vel på sin plass med en ryddig ordning for avfallshåntering

**Forslag til vedtak:**
Det etableres avfallsskur foran Jokerbutikken

**Styrets vurdering:**
Styret er positive til forslaget, men ønsker at dette eventuelt inngår i en helhetlig plan for avfallshåndtering, se for øvrig styrets kommentar til forslag 6.5.

## Sak 6.5 Utredning og iverksettelse av en ny løsning for avfallshåndtering – andelseier Remy Eik

**Fra forslagstiller:**
Ved å utrede og potensielt implementere en ny og mer moderne løsning for avfallshåndtering (enten helt eller delvis nedgravde eller bakkestående) kan vi adresse flere utfordringer vi står overfor med dagens løsning:

1. *Estetisk hensyn:* Vi kan velge løsninger som er mindre estetisksjenerende enn gammeldagse plastdunker, noe som kan bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt.

2. *Mer hygienisk:* Spesielt på varme sommerdager oppstår det luktproblemer. Ofte blir avfallsdunkene overfylte noe som fører til at fugler drar det utover. I tillegg er det daglig folk innom bakgården som roter igjennom dunkene, dette kan unngås f.eks. med adgangskontroll eller nedgravd løsning.

3. *Kompaktering av avfall:* Moderne beholdere komprimerer avfallet mer effektivt, noe som reduserer tømmefrekvensen.

4. *Innsparing på gangtillegg:* I dag betaler vi et gangtillegg på omkring 30 000,- i året da avfallet må hentes til fots, her kan borettslaget oppnå en betydelig innsparing.

5. *Bedre avfallssortering:* Innkastlukene er tilpasset avfallet de er ment for, og er universalt utformede slik at alle kan nå de.

Med tanke på grunnforhold, plasskrav og trafikk rundt borettslaget, virker bakkestående løsninger som den mest realistiske løsningen og dette kunne blitt etablert på de tre utfartsårene: ved Rosesvingen, Colletts gate 60 B og Colletts gate 56 B-58 A, men dette må eventuelt styret se nærmere på i sin utredning.

**Forslag til vedtak:**
Styret utreder og ivkerksettet en ny løsning for avfallshåndtering.

**Styrets vurdering:**
Styret er positive til forslaget, og forslagstiller har mange gode argumenter. Styret ønsker å utrede en helhetlig avfallsløsning i neste styreperiode, og kommer tilbake til eierne med forslag til løsning.

## Sak 6.6 Gjennomføring av utvendig vedlikehold av vinduer og oppgangsdører – andelseier Espen Haugen

**Fra forslagstiller:**
I perioden oktober 2006 til mars 2007 fikk borettslaget nye leilighets- og oppgangsvinduer (573 stk) og nye oppgangsdører (19 stk). I den etterfølgende 17 år lange perioden er vinduene og dørene ikke blitt vedlikeholdt/ malt opp. Totalkostnaden for dette prosjektet var ca 6 millioner.

Intervallet for nødvendig vedlikehold av vinduer og dører vil bl.a. være avhengig av eksponering for sol. De mest solutsatte vinduer og dører bærer nå sterkt preg av stort behov for vedlikehold/oppmaling. Maling flasser av, ved ligger åpen, treverk har begynt å sprekke. Jeg er kjent med at styret i 2021 ble innstendig

oppfordret til å planlegge utvendig vedlikehold av vinduer og dører; og med snarlig gjennomføring for den mest sol-eksponerte delen.

Antall sol-eksponerte vinduer og dører som trenger snarlig utvendig vedlikehold er ca 165.

Vedlikehold/ oppmaling av øvrige vinduer og dører kan avventes en del år, og f.eks. samkjøres med fasadearbeider; rengjøring, småreparasjoner og oppmaling.

**Forslag til vedtak**:
Styret innhenter tilbud og gjennomfører, så fort som mulig, utvendig vedlikehold av vinduer og dører; vinduer og dører som er mest eksponert for sol: D7B- 60F mot gårdsrom, 60F-60J mot smalgang, D1A-D1B mot Evald Ryghs plass.

**Styrets vurdering:**
Styret er positive til forslaget. Hvor raskt tiltaket kan gjennomføres beror på kostnaden, da altfor store avvik fra budsjett helst bør unngås.

## Sak 6.7 Utarbeidelse av plan for nyplanting av trær i gårdsrommet– andelseier Espen Haugen

**Fra forslagstiller:**
Gårdsrommet og hagen i Ila Kvartal V hadde opprinnelig 8 asaltrær, 4 trær i hver ende av den store plenen som utgjør «hovedgårdsrommet». Plasseringen av trærne, som ble plantet ca 1930, hadde sikkert flere begrunnelser, men en begrunnelse var nok knyttet til innsyn i leilighetene.

De gamle asaltrærne har vært gjenstand for tett oppfølging og av sikkerhetsmessige grunner er 3 store asaltrær blitt felt siden 2016. De 2-to gjenværende gamle asaltrærne «synger på siste vers» - i løpet av 5-8 år antas med stor sikkerhet at også disse må felles.

Et gårdsrom beplantet med en del trær, trær som blir av viss størrelse, har en rekke estetiske og opplevelsesmessig fordeler. I tillegg kommer at trær renser luften og fanger støv, senker temperaturen, gir skyggeplasser og tar opp vann i et stadig «våtere og villere» klima.

Jeg foreslår en plan for nyplanting av trær; planen må av formelle grunner må behandles og vedtas av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**:
Styret utarbeider en plan for nyplanting av trær i gårdsrommet. Planen med angivelse av type trær og plassering legges fram for generalforsamlingen i 2025.

**Styrets vurdering:**
Styret stiller seg bak forslaget til andelseier Espen Haugen.

## 7. VALG

### Valg av styre samt medlemmer til valgkomiteen.

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer til styret for to år. Videre skal det velges tre medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling i generalforsamlingen.

**NAVNESEDDEL**

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / ANDELSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

**FULLMAKT**
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinær generalforsamling i AL IIa Kvartal V Borettslaget den 02.05.2024.

| |
|---|
| Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt): |
| Fullmektigens adresse: |

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

| |
|---|
| Etternavn, Fornavn |
| Leilighetsnummer / Andelsnummer |
| Sted og dato |
| Underskrift |

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

**Innkreving av felleskostnader**
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

**Regnskap og økonomistyring**
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

**Eierskifter og leilighetsopplysninger**
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

**Forvaltning og andre rådgivningstjenester**
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



# Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

PROTOKOLL ORD. GEN.FORS. 02.05.2024 DJN 2024014974 (

# PROTOKOLL
# FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
# FOR AL ILA KVARTAL V BORETTSLAG

Den 2. mai 2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag i Oslo.

## 1. KONSTITUERING

Til stede var 23 andelseiere og 2 med fullmakt, totalt 25 andelseiere var representert.

Christian Engelstad ble valgt til møteleder.

Torbjørn Schjevik ble valgt til referent.

Espen Haugen og Barbara Klein ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom følgende bemerkninger til innkallingen:
-Det var ikke sendt ut kandidater til valg med innkallingen. Styreleder kommenterte til dette at det ikke foreligger kandidater til valg før generalforsamlingen.
-Innmeldte saker skal angis med tittel av saken.
-En innmeldt sak er ikke kommet fram til styret og er ikke tatt med i innmeldte saker.
Protokolltilførsel fra andelseier Espen Haugen:
«Andelseier Espen Haugen påpekte at innkallingen er mangelfull. Revisjonsberetningen er ikke oversendt samtidig med øvrige saksdokumenter.
«Videre; dagsorden er ufullstendig og ikke satt opp i overenstemmelse med vedtektenes krav. Dagsorden skal vise alle saker som skal behandles på generalforsamlingen. Punkt 6 — Innkomne forslag — på dagsorden angir ikke de enkelte saker som skal behandles jfr kravet i vedtektenes § 9-3 nr.3 1. setning. Den samme feilen ble påpekt i 2022 og 2023».

Dagsorden ble godkjent.

## 2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått.
Det ble utdypet arbeid rundt setningsskader. Styreleder påpekte at det er ingen grunn til uro rundt dette. Kan være naturlige bevegelser i grunnen. Det er ikke planlagt store utbedringer i inneværende år. Boenheter skal kartlegges for eventuelle brutte bærevegger.
Spørsmål om Radon utbedring: Det foreligger tilbud til radon sug, eventuelt andre løsninger for utbedring. Dette vil vurderes av det nye styret.
Spørsmål knyttet til Jokerbutikken: To boenheter registrerer vibrasjoner. Det må gjøres målinger for å avdekke omfang og årsak. Butikken har foretatt egne målinger.

Protokolltilførsel fra andelseier Espen Haugen:
«Andelseier Espen Haugen påpekte at den framlagte årsberetningen ikke inneholder informasjon om hva som er status for gjennomføring av tidligere års fattede vedtak av generalforsamlingen. Styret har plikt til å gjennomføre generalforsamlingens vedtak. Styret skal kvittere ut vedtakene alternativt komme tilbake til generalforsamlingen for å endre eller få annulert vedtak. Den framlagte årsberetningen inneholder ingen informasjon om prosjekt rehabilitering av bunnledninger, rehabilitering av vaskerom, tiltak for reduksjon av radonnivå».
VEDTAK FATTET AV GENERALFORSAMLINGEN - HAR STYRET FULGT OPP VEDTAKENE- OG HVA ER STATUS I DEN ENKELET SAK?
2019 — Generalforsamlingen vedtok:
• Styret utarbeider sak om rehabilitering av avløpsnettet til generalforsamlingen 2020.
2021 — Generalforsamlingen vedtok:
• Bunnledninger, overvanns- og fellesledninger skal rørfornyes og rehabiliteres i løpet av 2021 og 2022.

• Styret skal vurdere prosjekt rørfornying og prosjekt rehabilitering av vaskerom i sammenheng.
• Styret skal besørge kartlegging av rørenes tilstand, utarbeide framdriftsplan og et kostnadsoverslag for prosjekt rørfonying innen 1. november 2021.
2022 — Generalforsamlingens vedtak:
• Kartlegge forekomst av åpninger rundt kabelgjennomføringer og sprekker og huller i gulv i tavlerom (bak strømtavlene) og gjennomføre tetting av åpninger, sprekker og hull innen 15. oktober 2022».
2018 — Styret skriver i årsberetningen: «Det vil deretter engasjeres et firma til å utbedre gulv i vaskekjellere. Behov for i
tillegg p installere radonsug vurderes i samråd med innleid konsulent.»

Styrets årsmelding ble tatt til etterretning.

## 3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et underskudd med kr 268.317,- ble godkjent
Resultatet føres med kr -268.317,- mot egenkapital.

Revisjonsberetningen ble framlagt og tatt til etterretning.

## 4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 300.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til ordinær generalforsamling i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## 5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

## 6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag.

**Sak 6.1**
Forsalg til vedtak; Det etableres smijernsporter i buegangene, og portene merkes med «innkjøring/parkering forbudt - porten må holdes lukket». Forbehold om at det ikke innebærer begrenset tilgjengelighet for nødutrykning.

Vedtak: Saken ble ikke vedtatt.

**Sak 6.2.**
Forslag til vedtak; Følgende skilt foreslås hengt opp foran hekken ved «parkeringsplassen»:

Vedtak: Saken ble vedtatt.

**Sak 6.3., 6.4, og 6.5.**
Sakene trekkes. Styret kommer tilbake med en helthetlig plan for avfallshåndtering, skur for sykkelparkering, barnevogner etc.

**Sak 6.6.**
Forslag til vedtak; Styret innhenter tilbud og gjennomfører, så fort som mulig, utvendig vedlikehold av vinduer og dører; vinduer og dører som er mest eksponert for sol: D7B- 60F mot gårdsrom, 60F-60J mot smalgang, D1A- D1B mot Evald Ryghs plass.

Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

**Sak 6.7.**
Forslag til vedtak; Styret utarbeider en plan for nyplanting av trær i gårdsrommet. Planen med angivelse av type trær og plassering legges fram for generalforsamlingen i 2025.

Saken ble enstemmig vedtatt.

## 7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer til styret for to år.

Det forelå ingen kandidater fra valgkomiteen.

Generalforsamlingen valgte følgende medlemmer til styret:

| | |
|---|---|
| Styrets leder Christian Engelstad | valgt for 1 år |
| Styremedlem Nina Rolsdorph | valgt for 2 år |
| Styremedlem Edda Solbakken | valgt for 1 år |
| Styremedlem Anette Vartdal | valgt for 2 år |
| Styremedlem Ane Norderhus | gjenværende 1 år |
| Varamedlem Helena Rönnkvist | valgt for 1 år |
| Varamedlem Mia Marcinko | valgt for 1 år |
| Varamedlem Francesco Bettella | valgt for 1 år |

Valgkomiteen bestod av 3 medlemmer i 2023:
Iselin Pedersen
Arthur Kay Piene
Anette Voldstad

Det ble valgt følgende nye medlemmer til valgkomiteen for ett år:
Ellen Haugane
Cecilie Philipson

Oslo, den 2. mai 2024

Christian Engelstad Barbara Klein Espen Haugen
Møteleder

# VEDTEKTER
# 28.06.2021 DJN
# 2024014975 ( 759349

# Vedtekter

for A/L Ila kvartal V borettslag, org. nr. 953 185 881, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 2013, sist revidert 28.06.2021 .

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Ila kvartal V borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr rom. Kjøkken regnes som ett rom.

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

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

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

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

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

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsrett**
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

**4-1 Borett**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Nestleder velges blant styremedlemmene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Det er ikke anledning til at personer som er ansatt eller lønnet av selskapet på samme tid kan inneha noe tillitsverv i borettslaget.

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder, evt nestleder, og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

## 12. Utbedringer i leilighetene

### 12 – 1 Fjerning, bytte ut og/eller installasjon av ildsted på borettslagets fyringsanlegg

(1)Den enkelte andelseier må sende en skriftlig søknad til styret om å få tillatelse til å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted i sin leilighet.

(2)Arbeidet med å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted må bli utført og godkjent av en fagmann med mesterbrev innenfor fagfeltet. Skriftlig dokumentasjon på arbeidet må sendes til styret etter det har blitt utført.

(3)Styret kan i ettertid kontrollere om utført arbeid og dokumentasjon på utført arbeid stemmer over ens og er tilfredsstillende utført.

(4)Andelseiere som ikke forholder seg til vedtekten kan bli pålagt om å utbedre skaden på borettslagets pipeløp for egen regning. Dette vil også bli sett på som et alvorlig brudd på vedtekt pkt 7-1

(5) Ildstedet tillates kun installert og koblet til de de fyringsløp som er blitt rehabilitert i 2013 og som er blitt godkjent som fyringsløp av Brann- og redningsetaten 28.11.2013, jf. Oversikt på borettslagets hjemmeside.

### 12 – 2 Ved oppussing av kjøkken

(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.

(2)Rapport om soilrørets tilstand skal sendes til styret.

(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.

(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

17_BOLIGINFO20241218.PDF

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| AL Ila Kvartal V Borettslag | V³r ref.: | 2436/17 | Fødselsdato eier: 25.05.1991 |
| Colletts gate 60 G | Type: | Borettslag frittst³ende | Fødselsdato medeier: 16.07.1992 |
| 0456 OSLO | Eiere: | Viktor ¡ kerstrøm, Sofia Larsson | |
| Organisasjonsnr: 953 185 881 | Andelsnr: | 17 | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 320

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 121 |
| Tilleggsytelser: | TV/Breb³nd | 199 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2025 Tot. utg. i kr.: 4 952

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 739 |
| Tilleggsytelser: | TV/Breb³nd | 213 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 109 735 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 110 115 |
| Klient ajourf. l³n: | 14 170 196 | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 14 272 552 |

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 18.12.2024: 6.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 252
Saldo per 18.12.2024: 2 903 547
Andel av saldo: 22 401
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 ( siste termin 30.11.2045 )
Fellesl³n Borettslag

L³nenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 18.12.2024: 6.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 163
Saldo per 18.12.2024: 11 320 348
Andel av saldo: 87 335
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 ( siste termin 30.06.2038 )
Fellesl³n Borettslag

## 4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Christian Engelstad |
| Adresse: | ¡ sbr³tan 147 |
| Postnr/-sted: | 1352 KOLS¡ S |
| Telefon: | Mob.: 90963881 |
| E-post: | styret@ilakvartal5.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 18.12.2024

Utest³ende saldo: 0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AL Ila Kvartal V Borettslag | V³r ref.: | 2436/17 | Fødselsdato eier: | 25.05.1991 |
| Colletts gate 60 G | Type: | Borettslag frittst³ende | Fødselsdato medeier: | 16.07.1992 |
| 0456 OSLO | Eiere: | Viktor ¡ kerstrøm, Sofia Larsson | | |
| Organisasjonsnr: 953 185 881 | | | | |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 18.12.2024

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 110 115 | Andre inntekter: | 10 |
| Annen formue: | 8 172 | Utgifter: | 6 777 | | |

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

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 0 |
| Andelsnr: | 17 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| G³rds/bruksnr: | 219/28 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Festet | Tomteareal: | 2257.4 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Skadeforsikring | Polisenr: | BO 81823288 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.08.2021 | SSBnr: | H0301 |
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | () | | | | |
| Systeml³s: | Nei | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Blokk | | |
| Fasiliteter: | | | | | |

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| AL Ila Kvartal V Borettslag | V³r ref.: | 2436/17 | Fødselsdato eier: | 25.05.1991 |
| Colletts gate 60 G | Type: | Borettslag frittst³ende | Fødselsdato medeier: | 16.07.1992 |
| 0456 OSLO | Eiere: | Viktor ¡ kerstrøm, Sofia Larsson | | |
| Organisasjonsnr: 953 185 881 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

# HUSORDENSREGLER ILA KVARTAL V DJN 2024014972 ( 759346

**A/L ILA KVARTAL V BORETTSLAG O R D E N S R E G L E R**

Sist endret på generalforsamlingen 24. mai 2013

Formålet med disse reglene er å bidra til hygge og trivsel i et bofellesskap preget at hensynsfullhet og toleranse.
Hensynet til fellesskapet gjør det nødvendig med enkelte generelle regler for opprettholdelse av alminnelig ro og orden, og for ivaretakelse av borettslagets eiendom.
Reglene som er vedtatt av borettslagets høyeste myndighet- generalforsamlingen- forplikter hver enkelt beboer, deres gjester og tilfeldige besøkende.

1. **Det skal være ro innen borettslagets område mellom kl.23.00 og kl.07.00, samt søn- og helligdager. Motorferdsel i denne tiden skal unngås. Skru ned musikken og ikke bruk vaskemaskinen !**
2. **Musikkøvelse og generell bruk av instrumenter**
   **Hver beboer skal sørge for at all bruk av musikkinstrumenter ikke er til sjenanse for naboer. Det forutsettes med dette, at dersom en beboer ønsker å spille et instrument, skal dette utøves innenfor rimelighetens grenser og i henhold til borettslagsloven.**
   **Musikkøvelse og bruk av instrumenter bør være begrenset til maksimalt 2 timer per dag.**
3. **Biler skal IKKE parkeres inne i gården, innkjøring kun for nødvendig av – og pålessing. Sykler og motorsykler kan stå inne i gården, men du må slå av motor mellom kl.23.00 og kl.07.00.**
4. **Borettslaget har en felles tørke- og bankeplass. Tøy som ikke drypper kan også tørkes på loftene. Fra kl.22.00 dag før søn- og helligdag til førstkommende hverdag skal tørkeplassen være tom for klesvask etc.**
   **Ikke rist tepper eller annet ut av vinduet**
   **Tørkeplassen har bestemte tider for lufting og banking:**
   **Lufting: Mandager/ torsdager kl.20-22**
   **Banking: Lørdager/ kl.10-12**
   **Dersom tørkeplassen er tom for klesvask, kan du banke og lufte så mye du vil.**
5. **Alle private eiendeler skal oppbevares i egne boder. Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring. Barnevogner, ski, sykler etc. skal settes på tilviste plasser og være til minst mulig sjenanse for framkommeligheten.**
6. **Papir skal IKKE legges i avfallsdunkene, men i egne papirsamlere. Vær nøye med at matavfall ikke havner utenfor avfallsdunkene.**
7. **Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men styret skal godkjenne hvert enkelt dyr. Du behøver ikke søke for innedyr. Borettslaget har egne retningslinjer for husdyrhold, som dyreeierne må forplikte seg til å følge.**
8. **Du kan IKKE sette opp fuglebrett eller annen mating av fugler, det tiltrekker seg duer og rotter.**
9. **Hvis du vil grille ute, finnes en tilrettelagt grillplass i hageanlegget. Det er forbudt å grille andre steder enn på den tilrettelagte grillplass.**
10. **Hvis du pusser opp må du sørge for å fjerne byggeavfall til offentlig avfallsplass og sørge for godt renhold og orden i fellesareal. Du kan IKKE bruke de ordinære avfallsdunkene til byggeavfall.**

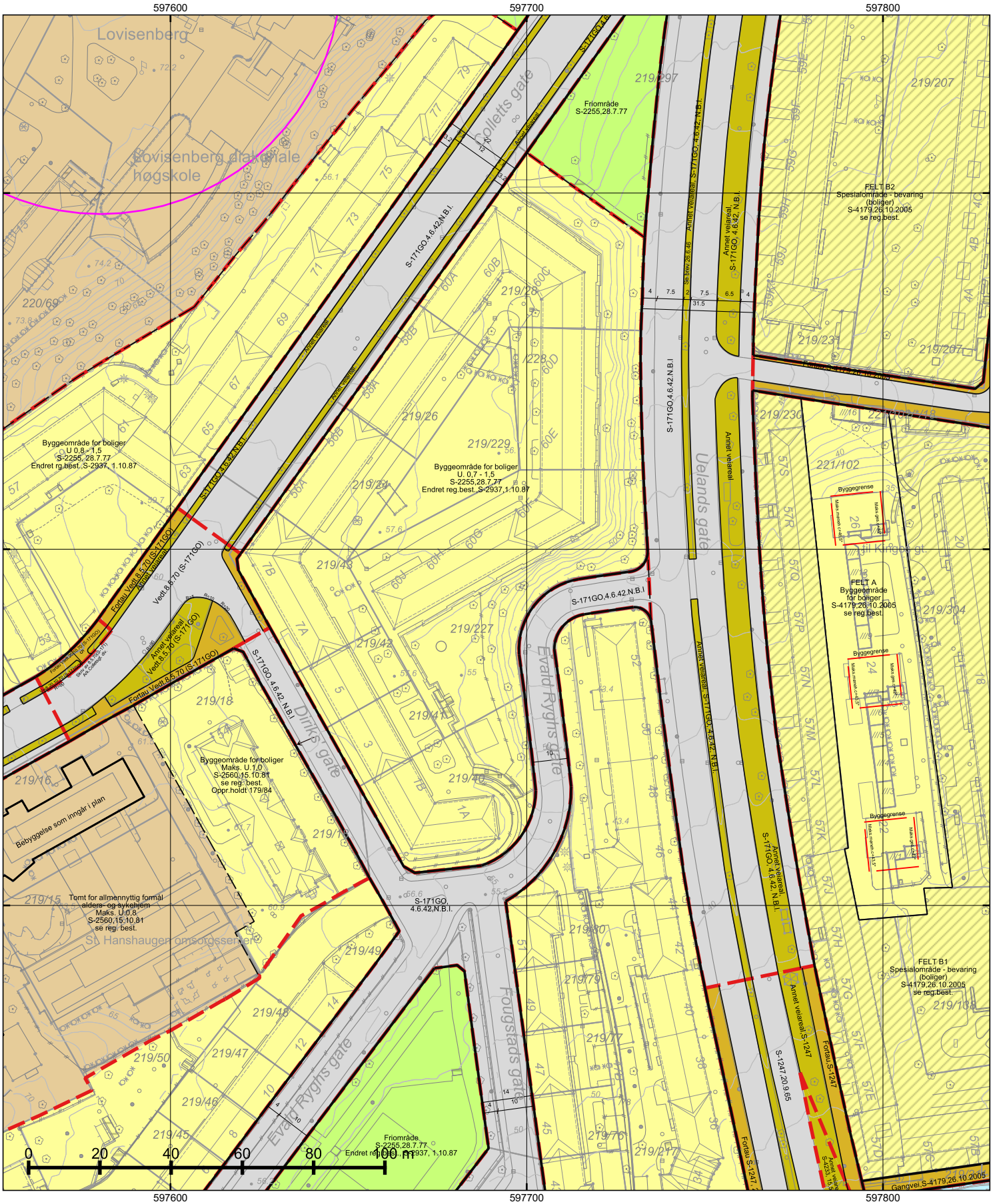
Brudd på ordensreglene vil bli påtalt, og ved gjentakelser behandlet i henhold til husleiekontrakt og gjeldene husleielov.

**Følgende retningslinjer gjelder for dyrehold:**

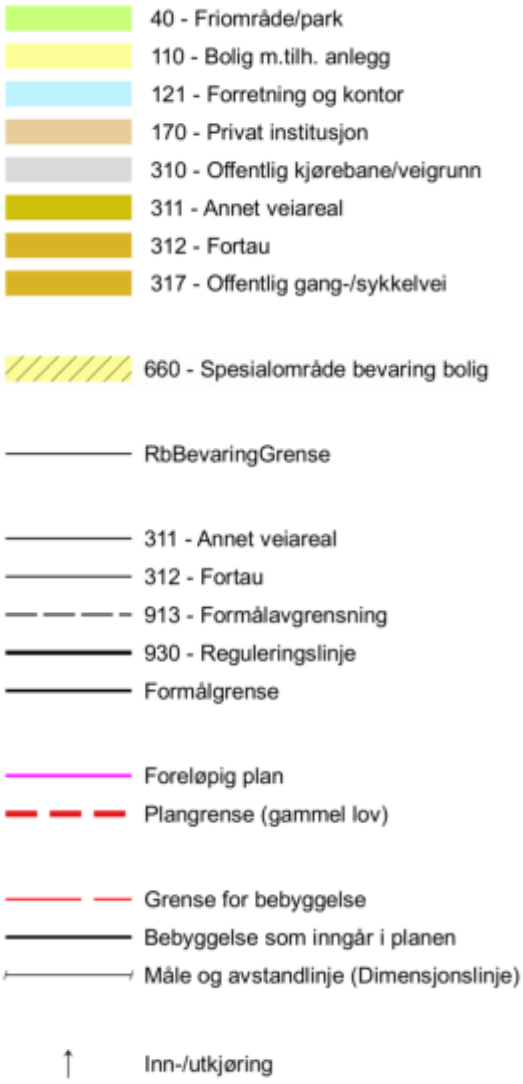
1. Bakgården skal ikke brukes som toalett. Er uhellet likevel ute, fjernes ekskrementer umiddelbart, og kastes i nærmeste søppeldunk.
2. Hunder skal holdes i bånd i bakgården.
3. Lek og bjeffing kan virke skremmende og sjenerende, og bør derfor ikke forekomme på borettslagets område.
4. Kjæledyr må kunne være alene hjemme uten å sjenere naboer.
5. Ekstra søl i oppgangen pga. dyrehold, fjernes av eier.
6. Katter som oppholder seg ute, bør ikke være forplantningsdyktige. På denne måten unngår man sjenerende markering, slåsskamper og overproduksjon av kattunger.
7. Eksotiske dyr (slanger, øgler, etc) er forbudt ved lov, og vil selvsagt ikke bli godtatt i borettslaget.

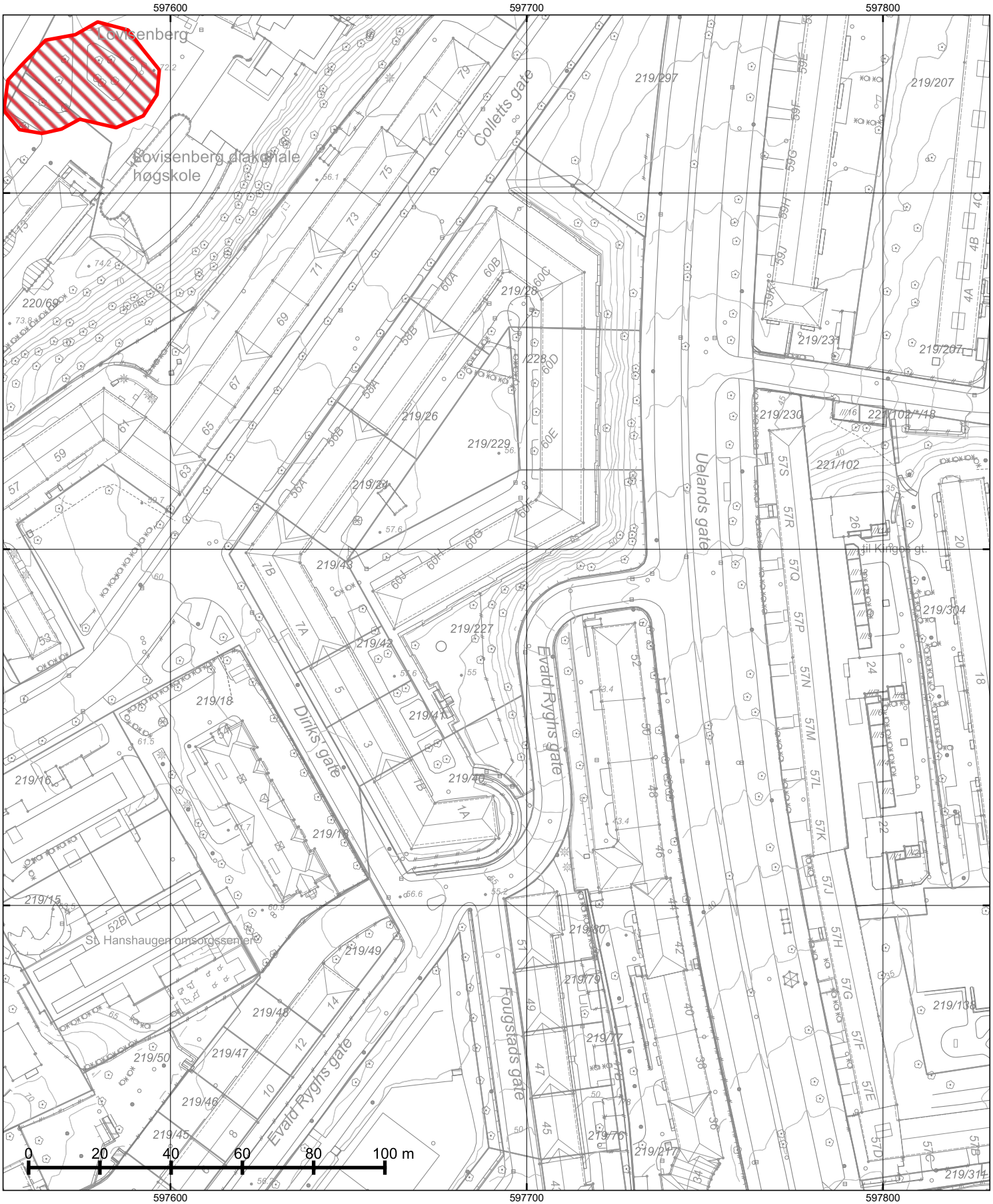
Ved brudd på disse retningslinjer skal borettslaget gi dyreeier / dyreholder mulighet til å rette på forholdene. Hvis dette ikke skjer, kan borettslaget kreve at dyreholdet opphører.

# REGULERINGSKART_ A3


597600
597700
597800
6645100
6645000
6644900
Lovisenberg
Lovisenberg diakonale høgskole
Colletts gate
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

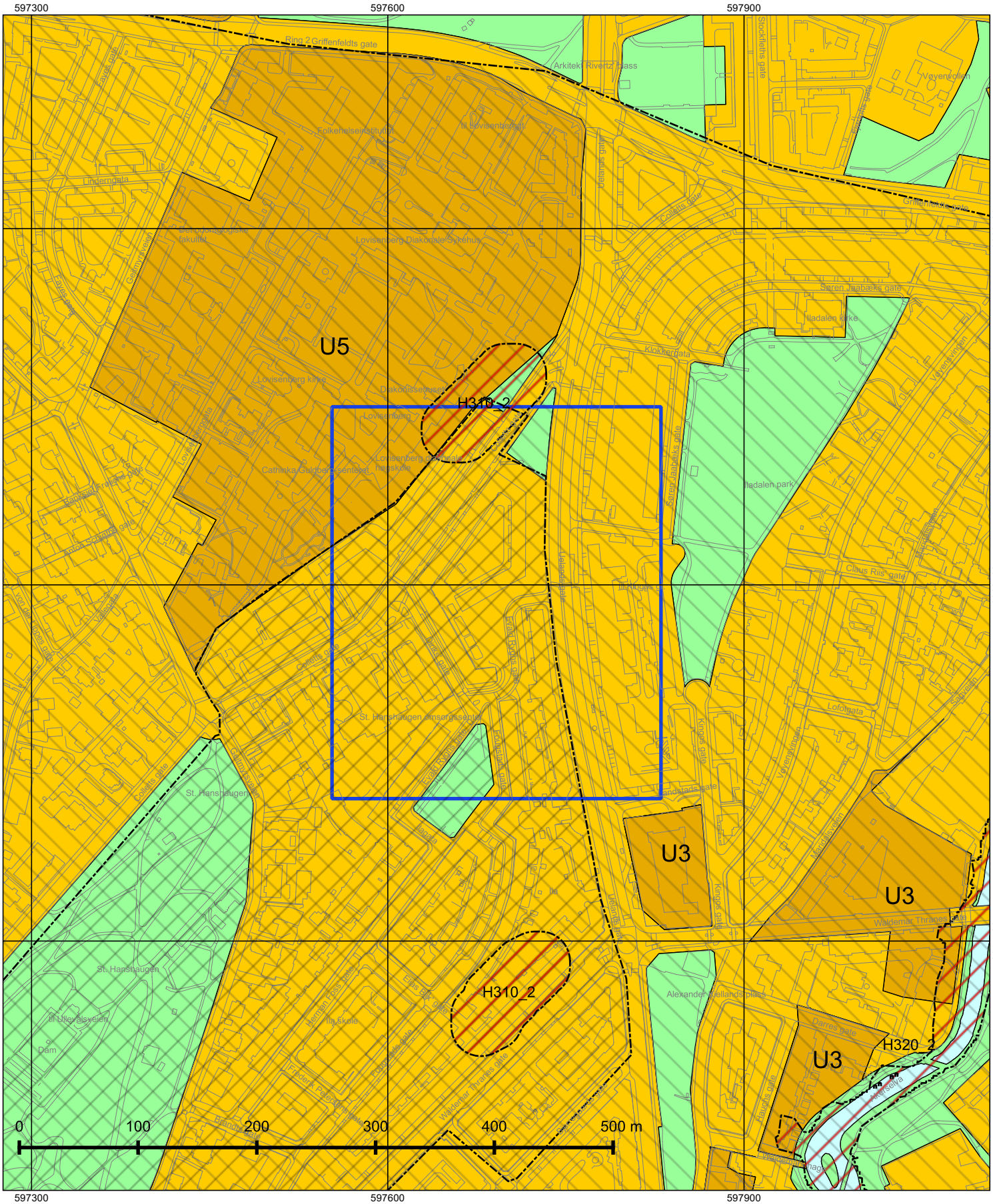
## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 134422/ 86498274
Adresse: COLLETTS GATE 60F
Gnr/Bnr: 219/227

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
Kommentar:

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134422/86498274
Deres ref.: 17752/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



S-2255

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

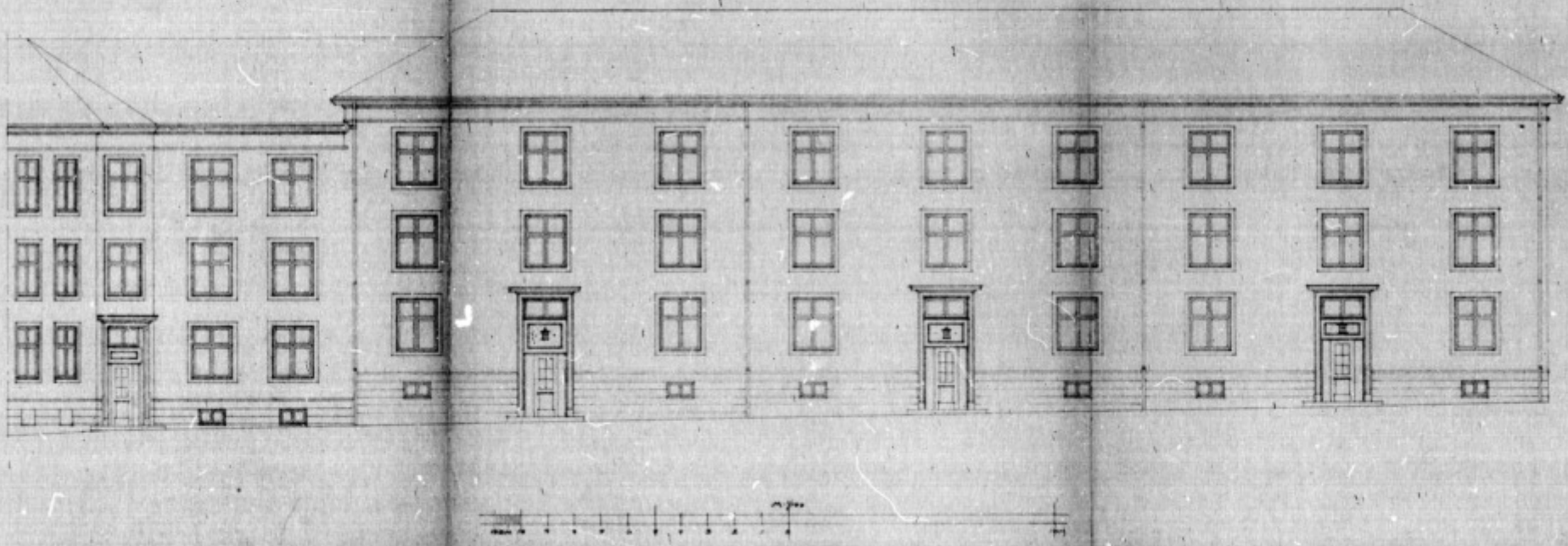
***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

# COLLETTS GATE 60 G-J - VAANINGSHUS - FASADE MOT

TÅLØKKEN · K.V.V.
MTR. Nr. 52 LELANDSGT.
FASADE MOT GÅRDSPLASS

Bl. 15

-19



DEN 6 MAI 1927
BD.

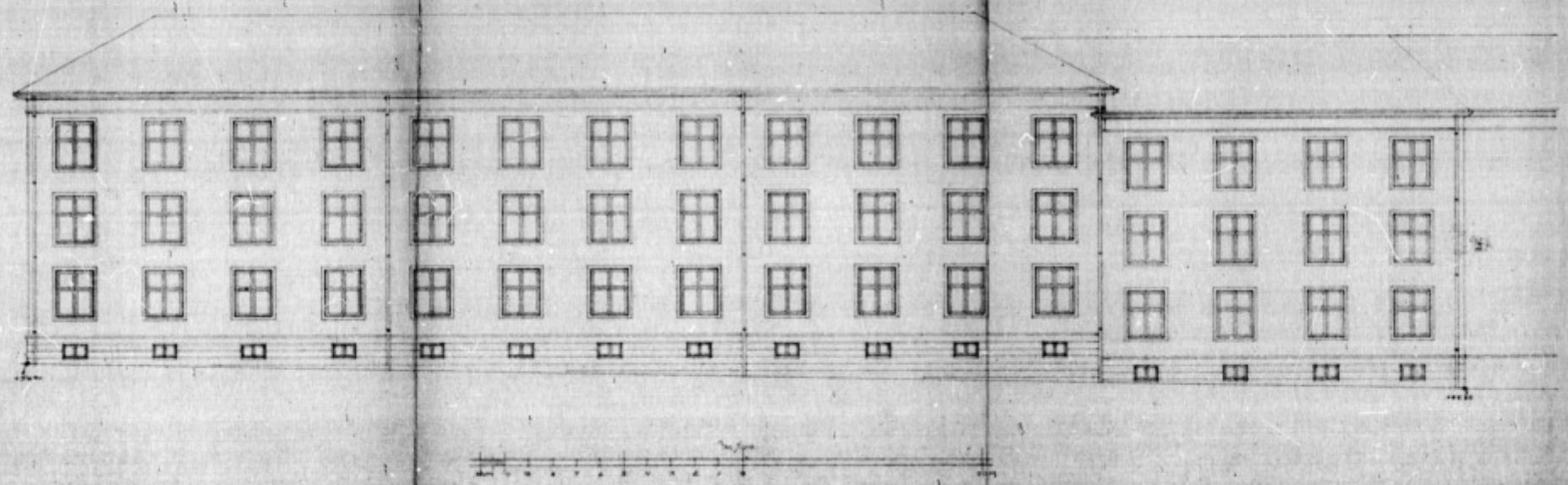
O/LO. BYARKITEKTKONTOR.
17. 1927.

# COLLETTS GATE 60 G-J - VAANINGSHUS - FASADE MOT GATEN

HALØIKEN · I.V.V.
· MTE: N° 52 · ØELAND/OT ·
· FASADE · MOT · GATEN ·

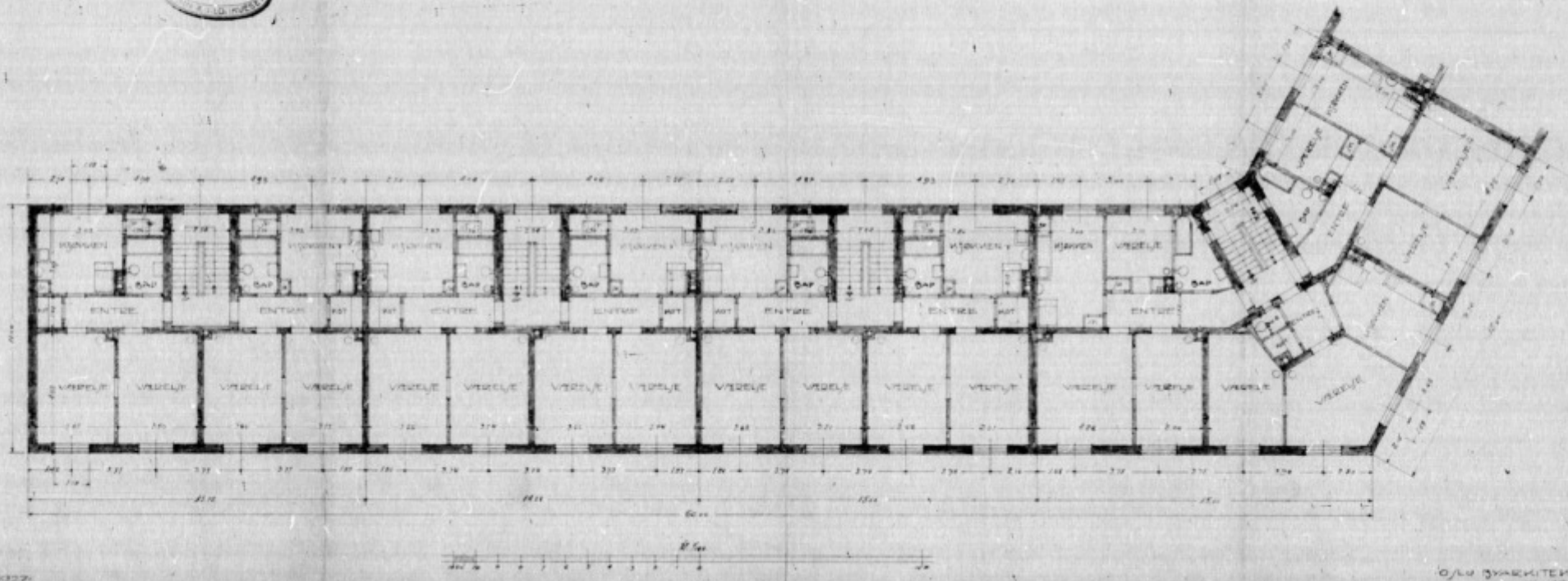
B 16

-19

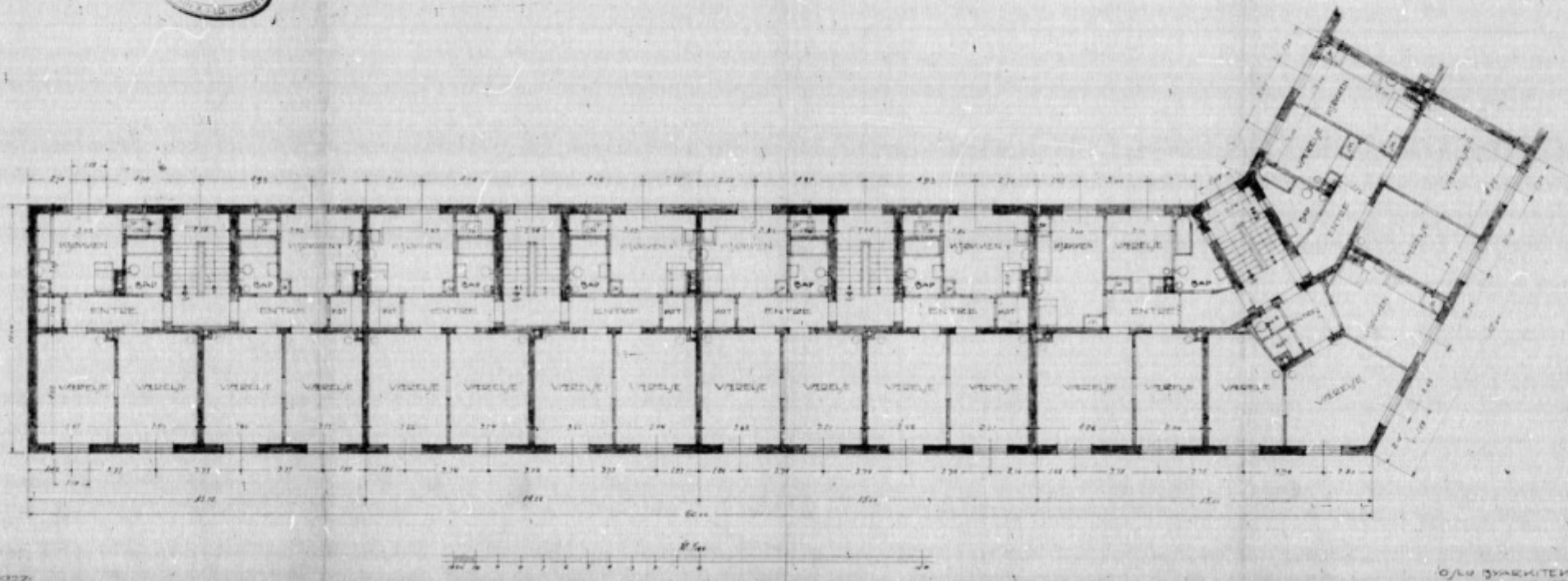


O/LO BYARKITEKTKONTOR

# COLLETTS GATE 56-60 - VAANINGSHUS - PLAN 2-3 ETG - 1927


KAMER
BAD
ENTREE
VESTIBULE

# COLLETTS GATE 56-60 - VAANINGSHUS - PLAN 2-3 ETG - 1927


KAMER
BAD
ENTREE
VESTIBULE

# COLLETTS GATE 56-60 - VAANINGSHUS - EXDOK

Anmeldelse NB 342/1927 1

23 Tegninger

478/27

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus Sk. bl. T.

på matr.-nr. 56-58-66 Calmeyersgaten 7 52-54 Uelandsgate

Innlevert 5 April 1927 Attestert

Ferdig attestert 14/2 27

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. gnser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser

Oslo den 6 April 1927

p.m.f. [illegible]

Reg.-chefen i [illegible] 292

mott. 6 APR 1927

Opm.-avd. 525

Mott. 8. APR 1927

Bebyggelsen blir liggende
jfr. gl. k. 39 Gj.snittsavstand av
k. 1/2 Griffenfeldtsgt. Reklamation
for deling er ikke innkommet. De
oppgitte tinnmur må deres vedtas med
forbehold. Deling bør foretas før bebyggelsen
settes igang
Oversendes hr. reguleringssjefen.
Oslo 8/4 27 [illegible]

# AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Cecilie Fr¿shaug

Dato: 12.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498274
17752/ WM120_3000089_3001435

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 227

Vi viser til bestilling av 20240911 for COLLETTS GATE 60F.

## GNR. 219 BNR. 227

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1928.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

## 3280 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

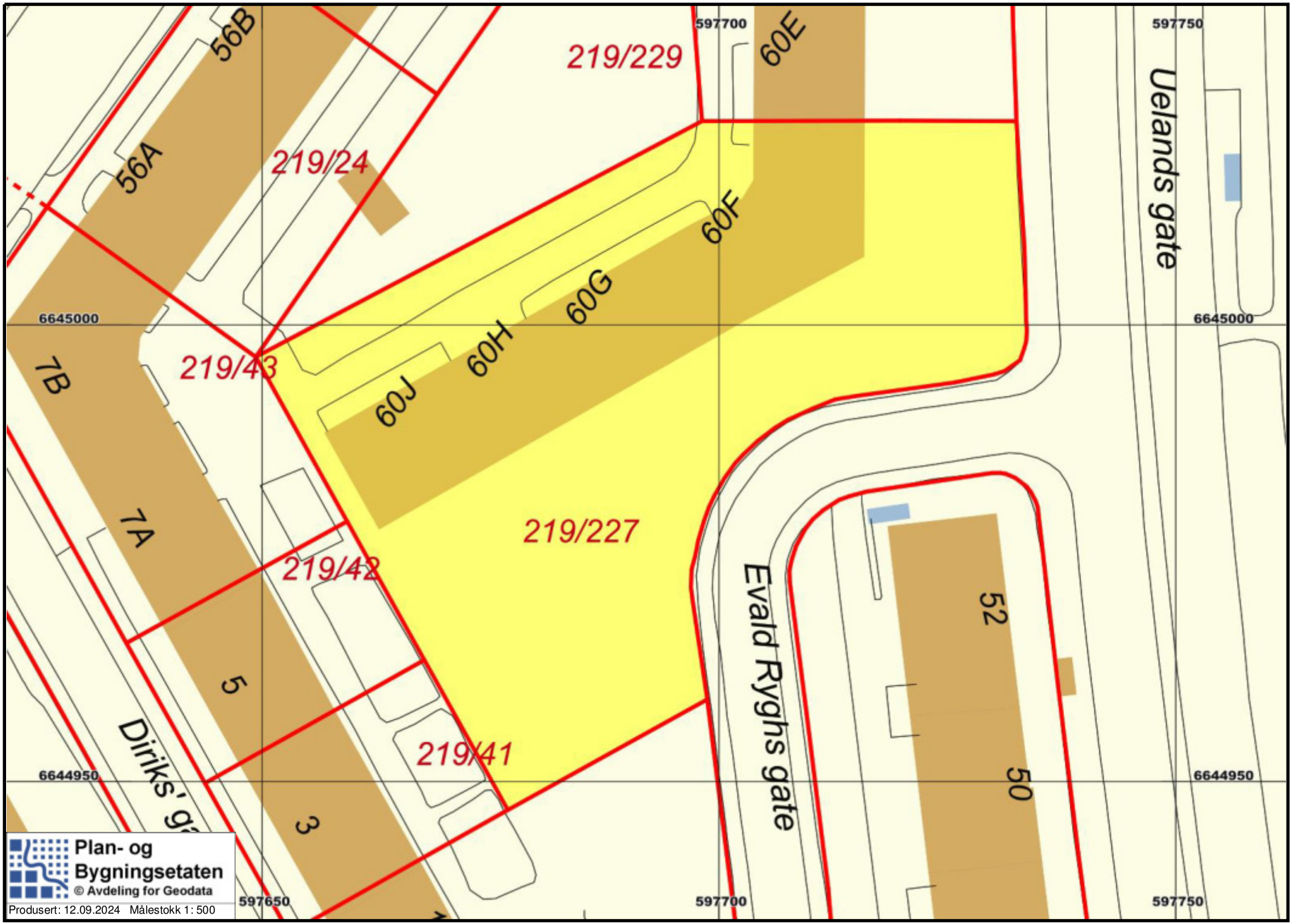
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597700
597750
219/229
60E
56B
56A
219/24
Uelands gate
6645000
60F
60G
60H
60J
219/43
7B
7A
219/227
219/42
Evald Rygh's gate
52
50
5
3
219/41
6644950
Diriks' g
597650
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.09.2024 Målestokk 1: 500

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Colletts gate 60 G
Andelsnr. 17 Orgnr. 953185881 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
117-24-0121


**Meglerforetak:** Scenario Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Rune Morten Pedersen

**Telefon / Mobil:** 22 51 06 50 / 90 09 28 88

**E-post:** Rune.Morten.Pedersen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater