DIRIKS' GATE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Diriks' gate 7 A, 0457 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 43
Andelsnummer 144

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15291-1254 **Referansenummer:** SW1467

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.

Boligen er pusset opp ombygget og modernisert i 2023.
Bygg og Våtromsgruppen utførte en totalrenovering av badet i 2019.
Eier har flyttet kjøkkeninnredning inn i tidligere stue. rørarbeider utført av Romerike Bad AS

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:

- Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget av fagmann autorisert på området.

- Pipe bør kontrolleres.

-På generelt grunnlag anbefales det alltid å utføre radonmålinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

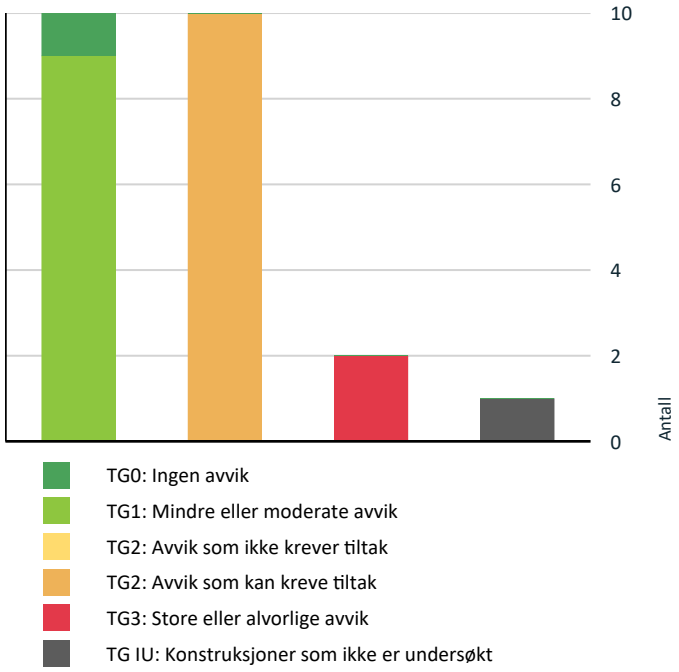
Boligbygg med flere boenheter

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

Romløsninger er endret. Kjøkken er flyttet til tidligere soverom. Tidligere kjøkken benyttes nå til soverom.

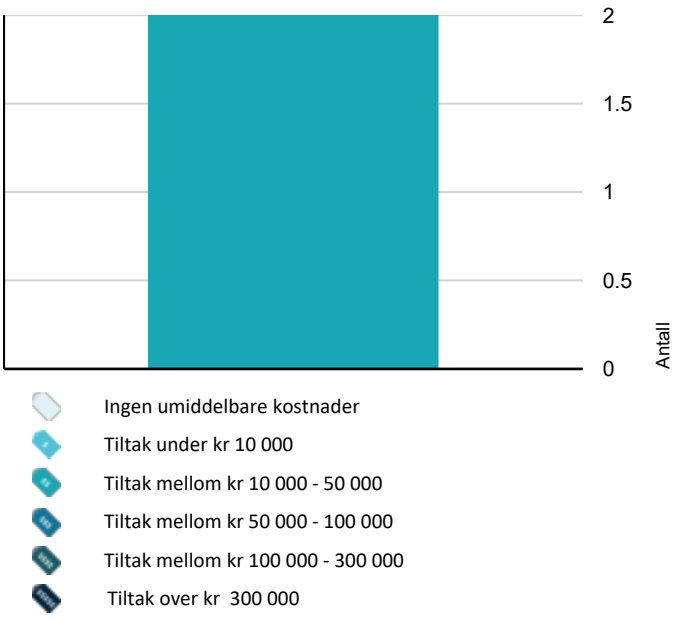
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utskiftninger/fornyelse av bygningsdeler iht. opplysninger fra rekvirent.
Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Tg 2 er ikke kostnadsberegnet.

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
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje 1 > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Dusjbad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Dusjbad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1929

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Flyttet kjk. innredning. Oppussing. ombygging.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass.
Glass er stemplet med produksjonsår -06

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Brannklassifisert (B30) inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Branntetting er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøke med sameiet hvilke brannforebyggende tiltak som er planlagt utført. Etablere ny brannsvellelist.





TG 2 Andre utvendige forhold

Tradisjonell boliggård. Beliggende i rekke 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

Malte furugulv. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Gang/kjøkken/soverom

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier på under 50 bq.
Radonmålinger ble gjennomført i hele borettslaget våren 2017 og 2019. Dokumentasjon er framvist.
Borettslaget er i gang med å installere radonsug i kjellere i samarbeid med Radongruppen.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn. Pipeløp er rehabilitert i 2013 følge tidligere selgers annonse.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

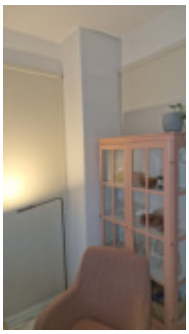
Det ert påvist avvik i forhold til synlige pipevanger (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider)
Trematerialе helt inn mot pipestokk.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Dette er et avvik som er svært vanlig i eldre bygårder og kan være vanskelig å gjøre noe med.
Brannsikker løsning mot trevegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trevegg inntill pipestokk

VÅTROM

ETASJE 1 > DUSJBAD

Generell

Bygg og Våtromsgruppen utførte en totalrenovering av badet i 2019. Gjeldende tekniske forskrifter TEK 2017, definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning. Dokumentasjon: Faktura.

ETASJE 1 > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.
Det er 15 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 10 mm nedsenk + 10 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 35 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.
Elektriske varmekabler.
¤Terskelhøyde er 10 mm.
Membranen er ikke etablert med min 15 mm oppbrett opp på terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Membranen er ikke etablert med min 15 mm oppbrett opp på terskel.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE 1 > DUSJBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført i 2019. Synlig membranmansjett i sluk.
Ingen dokumentasjon. Ingen dokumentasjon av veggmembran. TG 1 (ikke TG 0) settes grunnet dette.

ETASJE 1 > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Etablering av elektrisk vifte tilknyttet felles luftekanal tillates som oftest ikke i leilighetsbygg. Det kan være at borettslaget/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE 1 > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Flyttet til tidligere soverom i 2023. Romerike Bad AS har utført rørarbeidene. Dokumentasjon: Fakturaer. Nytt avløpsrør er byggemeldt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

TG 2 gis grunnet manglende komfyrvakt.

-Det er kke montert automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler på varmtvannsrør i kjøkkenbenk. Det er usikkert om dette er et avvik iht. forskriftene. (se konsekvens/tiltak)

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Anbefaler at det monteres en automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler på varmtvannsrør i kjøkkenbenk.
Fagrådet for våtrom mener at det bør installeres fuktfølere på alle rør i kjøkken, men FFV opplever at Direktoratet og Rørbransjen tolker forskriften annerledes. Det er nok derfor en felles forståelse av forskriften i dag om at det kun er ved vanntilkoblet utstyr (oppvaskmaskin mm.) det kommer krav om automatisk vannstoppventil i kjøkken.
Det gis derfor bare en anbefaling om å montere vannstoppeventil på varmtvannsrør.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat vegghengt wc med servant. Det er naturlig oppdriftsventilasjon.
Fliser på gulv. Fliser og malte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
-Etablere løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Anbefaler i tillegg etablering av lekkasjevarsler med automatisk stengeventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Lagt via kjeller. Samlestokk i fellesvaskeri.
Hoved stoppekran for leiligheten er i fellesvaskeri.
Røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlige rør i kjk benk. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

TG 1 Avløpsrør

Synlige plast avløp fra utstyr. Delvis synlig hovedavløp i kjeller.
Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS 3600 angir at TG 0 og TG 1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabel i badegulv. Ikke funksjonstestet.
Rekvirent opplyser at oppvarmingskildene fungere normalt godt.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Etablert i fellesvaskeri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 3 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.
Fordelingstavle med automatsikringer.
Hovedsakelig skjult, noe åpent fordelingsnett.
Jordet anlegg. En del fornyelser.

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.
   1929 Det er utført en rekke oppgraderinger opp igjennom årene. Det foreligger ingen informasjon om el. anlegget før nåværende eiers eiertid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei I forbindelse med endring av planløsningen ble det installert noen nye stikkontakter. Arbeidet ble utført av faren til selger, som er utdannet elektriker. TG 3 settes grunnet dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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 Iht. tidligere salgsoppgave er det utført el. sjekk på anlegget i aug 2022.

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?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området.
Grunnet anleggets alder og at det ikke er dokumentert alle vedlikeholds- og endringsarbeider opp gjennom årene ble det anbefalet full gjennomgang av det elektriske anlegget.
Som følge av dette ble det rekvirert kontroll av anlegget, utført 20.03.2025. Kontrollforetak:EM Elektro AS.
Rapporten konkluderer med 8 avvik. Avvik med TG 2, må iht rapporten rettes innen en mnd.
Anlegget vurderes til TG 3 grunnet at det må utføres tiltak innen kort tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 i fellesarealene i bygget, tilnyttet røykvarsler i leiligheten.
Private batteri røykvarslere. Håndslukkerapparater.

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?
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

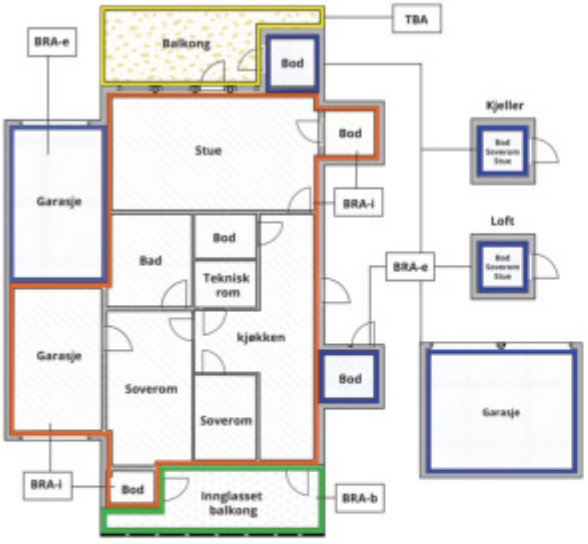
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

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

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		7		7			7
Etasje 1	62			62			62
Loft		4		4		1	5
SUM	**62**	**11**				**1**	**74**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
Etasje 1	Gang, Stue/kjøkken, Toalettrom, Dusjbad, Stue, Stue 2, Soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) er kjellerboder og loftsbod, (oppmålt iht. NS 3940 måleregler vedr skåtak).
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: Romløsninger er endret. Kjøkken er flyttet til tidligere soverom. Tidligere kjøkken benyttes nå til soverom.

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: Flyttet kjk. innredning. Oppussing. ombygging.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	0

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Bernt Ivar Thorsen	Takstingeniør
	Remy Nikolaisen Eik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	43		0	1058.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet

Adresse
Diriks' gate 7 A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Ila Kvartal 5 Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ILA KVARTAL 5 BORETTSLAG A/L	953185881			Marcinko Mia, Eik Remy Nikolaisen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
144

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boliggård på Ila.
Sentralt på alle måter, med gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker og servicetilbud. Ligger i populært boligområde, hovedsakelig bestående av boliggårder.
Opparbeidet gårdsrom mot naboer i indre kvartal.
Parkering i gaten.

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			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, leil.nr. byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle opplysninger om eiendommen oppgitt på befaringen	Gjennomgått		Nei
Kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020	20.03.2025	Kontrollforetak: EM Elektro AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	19.03.2025	
3	20.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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

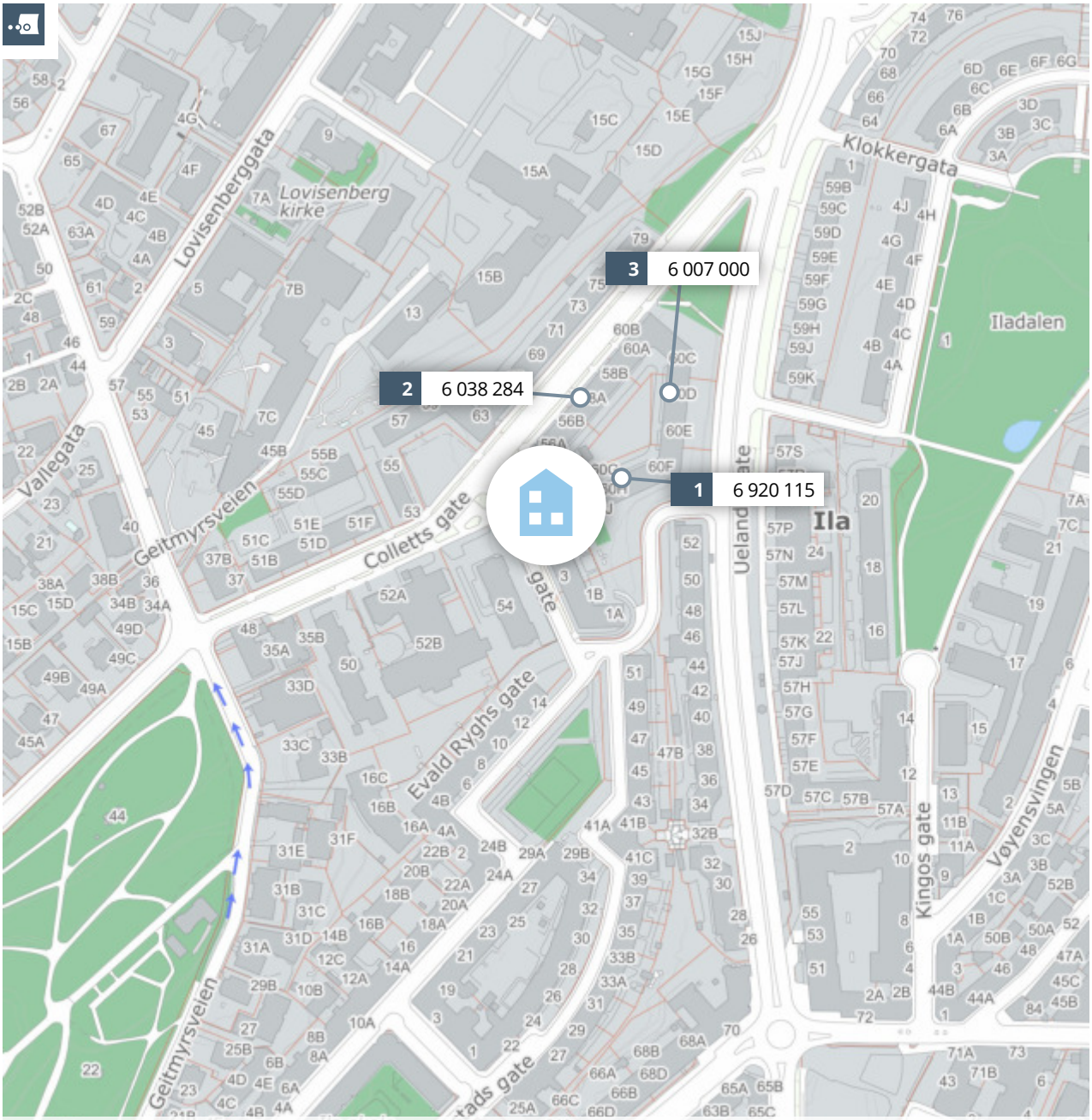
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/SW1467

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



Meglers verdivurdering

DIRIKS' GATE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Scenario Eiendomsmegling AS den 24.03.2025

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

Diriks' gate 7 A, 0457 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1928

GNR 219 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 3

Verdivurdert til

5 960 000

93 905	6 053 905	97 581
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1928

Fellesutgifter	4 315
Formue	6 022
Soverom	2
Etasje	1
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Colletts gate 60 G 63 m² 1929 3. etg 2 sov			28.01.2025	5 950 000	**6 810 000**	110 115	6 920 115	**109 843**
2	Colletts gate 58 A 57 m² 1929 2. etg 1 sov			04.02.2025	5 700 000	**5 950 000**	88 284	6 038 284	**105 935**
3	Colletts gate 60 D 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 i høy første etg. Ærverdig bygg. Parkmessig bakgård. Nyere kjøkken og bad. Ildsted og sentralt.

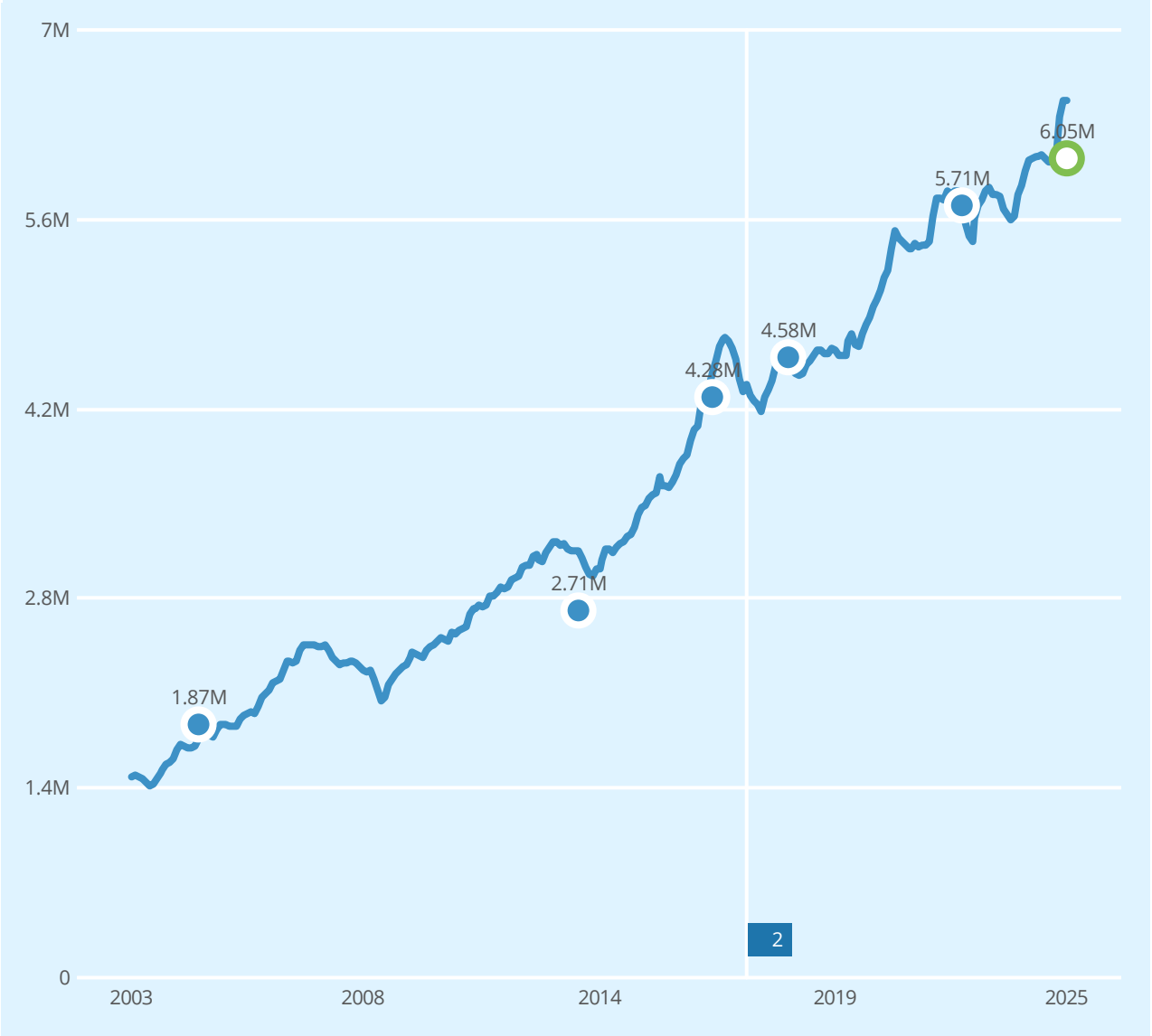
Kjære kunde, salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende 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



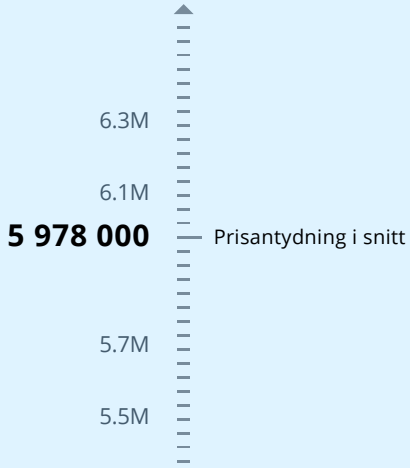
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.09.2022	09.09.2022	02.02.2023	5 300 000	5 600 000	109 765	5 709 765
13.08.2018	17.08.2018	05.10.2018	4 300 000	4 460 000	124 052	4 584 052
01.10.2016	10.10.2016	04.01.2017	3 550 000	4 150 000	134 000	4 284 000
01.08.2013	01.08.2013	05.08.2013	-	2 600 000	106 069	2 706 069
30.08.2004	30.08.2004		-	1 800 000	69 246	1 869 246

Leiligheter til salgs i ILA RODE 3 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

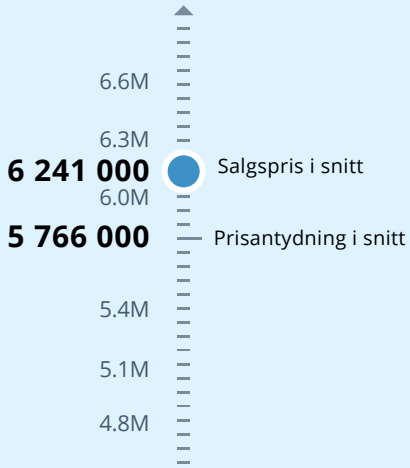


Annonsene har i snitt ligget ute i

7
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

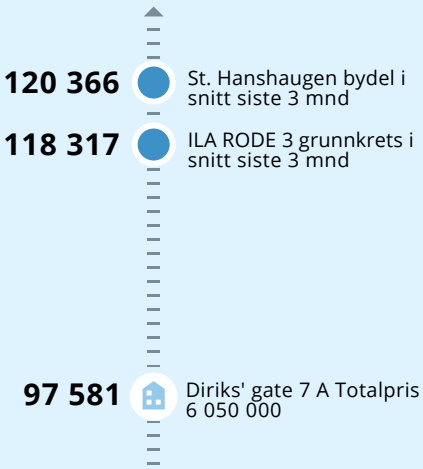


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 8.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario

Oppdragsnr.
117250026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mia Marcinko	Remy Nikolaisen Eik

Gateadresse
Diriks' gate 7 a

Poststed	Postnr
Oslo	0457

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 117250026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier opplevde lekkasje fra bad, grunnet en feil i sluket. Det ble en forsikringssak og badet ble deretter fullstendig rehabilitert av BOVG i 2019.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygg og Våtromsgruppen utførte en totalrenovering av badet i 2019.

Arbeid utført av: Bygg og Våtromsgruppen AS - BOVG

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, alt ble fornyet. Membran er smurt på gulv og vegger i våtsoner ihht. produktets anbefaling, med fiberduk som en forsterking.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført rørleggerarbeid i forbindelse med flytting av kjøkken. Driftsleder i borettslag tok også en kontroll av soilrør. Ferdigattest foreligger.

Arbeid utført av: Romerike Bad AS

Filer

1_Ferdigattest.pdf

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

Beskrivelse: Gulvene er originale og kan ha naturlige skjevheter, noe som er forventet i et bygg fra 1928.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I forbindelse med endring av planløsningen ble det installert noen nye stikkontakter. Arbeidet ble utført av faren til selger, som er elektriker.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: EL-sjekk utført 20.03.2025 av Elektriker´n Majorstua AS. Forrige eier fikk også utført en el-sjekk 11.08.2022

Filer

[Diriks gate 7A] 20.03.2025.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse: Radonmålinger ble gjennomført i hele borettslaget våren 2019. Målingene i leiligheten ligger godt under grenseverdiene fastsatt av norske helsemyndigheter og anses som lave og ufarlige. Borettslaget er i gang med å installere radonsug i kjellere i samarbeid med Radongruppen.

21.1 Radonmåling

År: 2019

Verdi: ca. 50 Bq/m3

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

Document reference: 117250026

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: 117250026

Tilleggskommentar

Borettslaget har hatt utfordringer med støy fra næringslokalet sitt ventilasjonsanlegg. Dette blir utbedret nå i mars-april 2025, med utskifting av anlegg og montering av støydemping.

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 forsikringspremie er 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: 117250026

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Marcinko	7b0f2339feb4ce0308cbe58a1bd961be4a09ddd6	21.03.2025 19:01:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Remy Eik	bec1cbf9a2a940ecd8c5961b71cd41c745f77c6d	21.03.2025 19:02:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 117250026

- 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

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag		V³r ref.:	2436/144	Fødselsdato eier:	29.11.1988
Diriks' gate 7 A		Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	11.05.1989
0456 OSLO		Eiere:	Remy Eik, Mia Marcinko		
Organisasjonsnr:	953 185 881	Andelsnr:	144		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 315

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 102
Tilleggsytelser:	TV/Breb³nd	213

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	93 905	Gjeld siste ³rsoppg.:	109 921
Klient ajourf. l³n:	14 062 420	Klient gj. s. ³rsoppg.:	16 460 221

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 04.03.2025: 6.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 249
Saldo per 04.03.2025: 2 884 639
Andel av saldo: 19 263
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Fellesl³n Borettslag

L³nenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 04.03.2025: 6.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 160
Saldo per 04.03.2025: 11 177 781
Andel av saldo: 74 642
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)
Fellesl³n Borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christian Engelstad
Adresse:	¡sbr³tan 147
Postnr/-sted:	1352 KOLS¡S
Telefon:	Mob.: 90963881
E-post:	ilakv5@mail.lettstyrt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	109 921	Andre inntekter:	34
Annen formue:	6 022	Utgifter:	5 984		

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag	V³r ref.:	2436/144	Fødselsdato eier:	29.11.1988
Diriks' gate 7 A	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	11.05.1989
0456 OSLO	Eiere:	Remy Eik, Mia Marcinko		
Organisasjonsnr: 953 185 881				

6: Ligning - 2024

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	144	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	219/28		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2257.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Skadeforsikring	Polisenr:	BO 81823288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.02.2023	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	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.

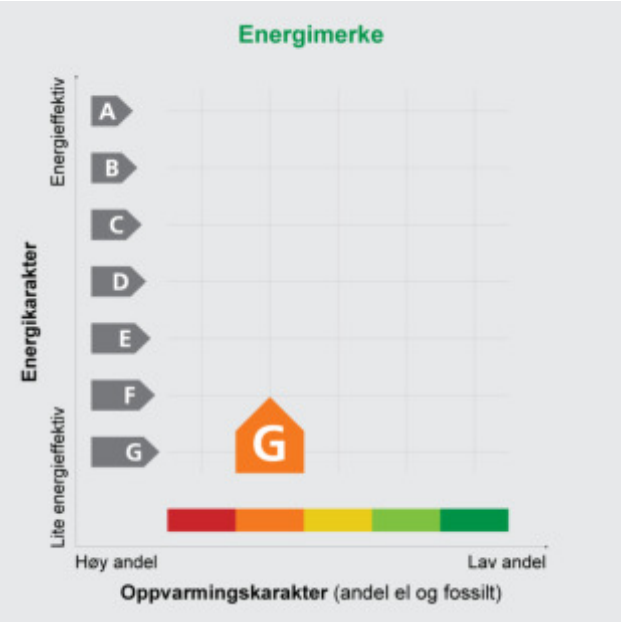
Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Diriks gate 7A
Postnr	0457
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	144 / 7A
Gnr.	219
Bnr.	43
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1428929
Dato	09.08.2022



Innmeldt av	Yina Chan

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1928
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Diriks gate 7A
Postnr/Sted: 0457 Oslo
Leilighetsnummer: 7A
Bolignr: H0101
Dato: 09.08.2022 17:22:26
Energimerkenummer: A2022-1428929
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Yina Chan

Gnr: 219
Bnr: 43
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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.

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 styreleder	Fanny Lööf styremedlem	Petter Aagesen styremedlem
Johan Gran styremedlem	Ane Norderhus 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

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.

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

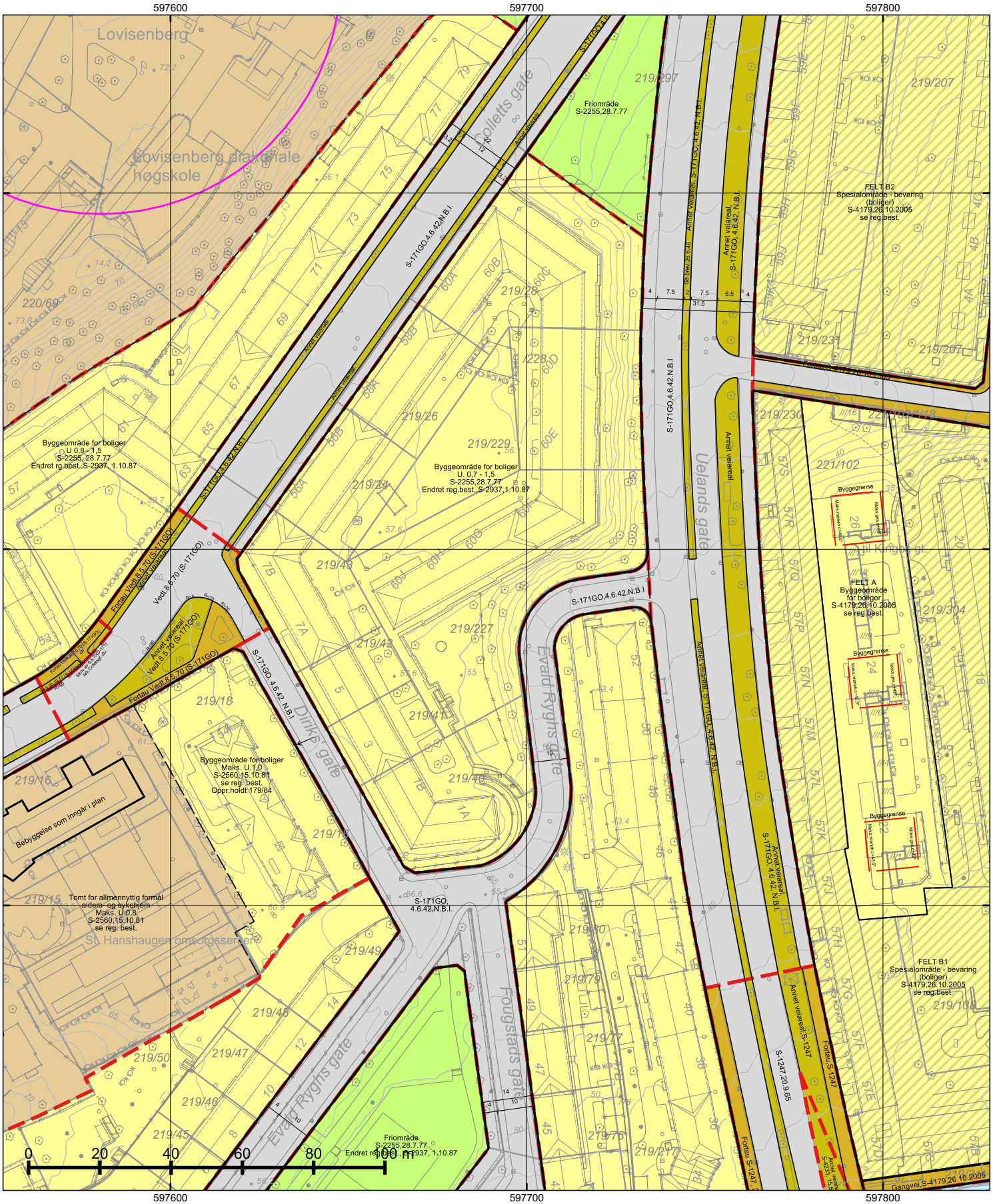
(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.

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

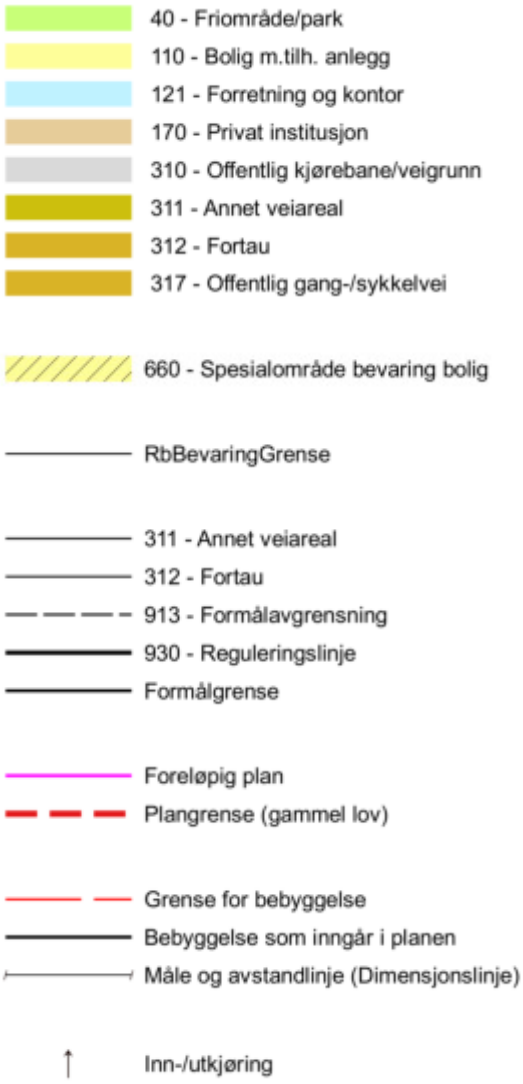
(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.

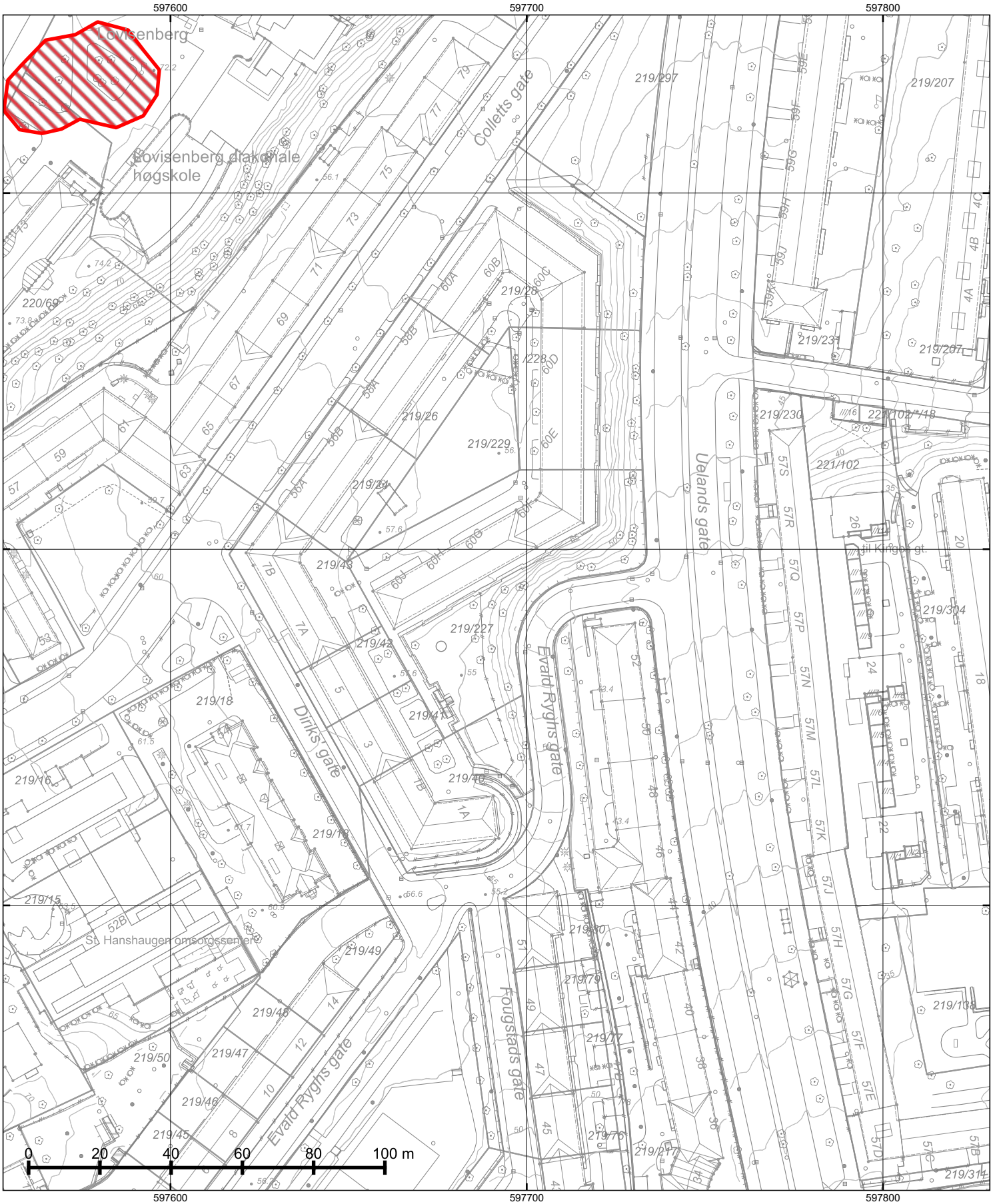
(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

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

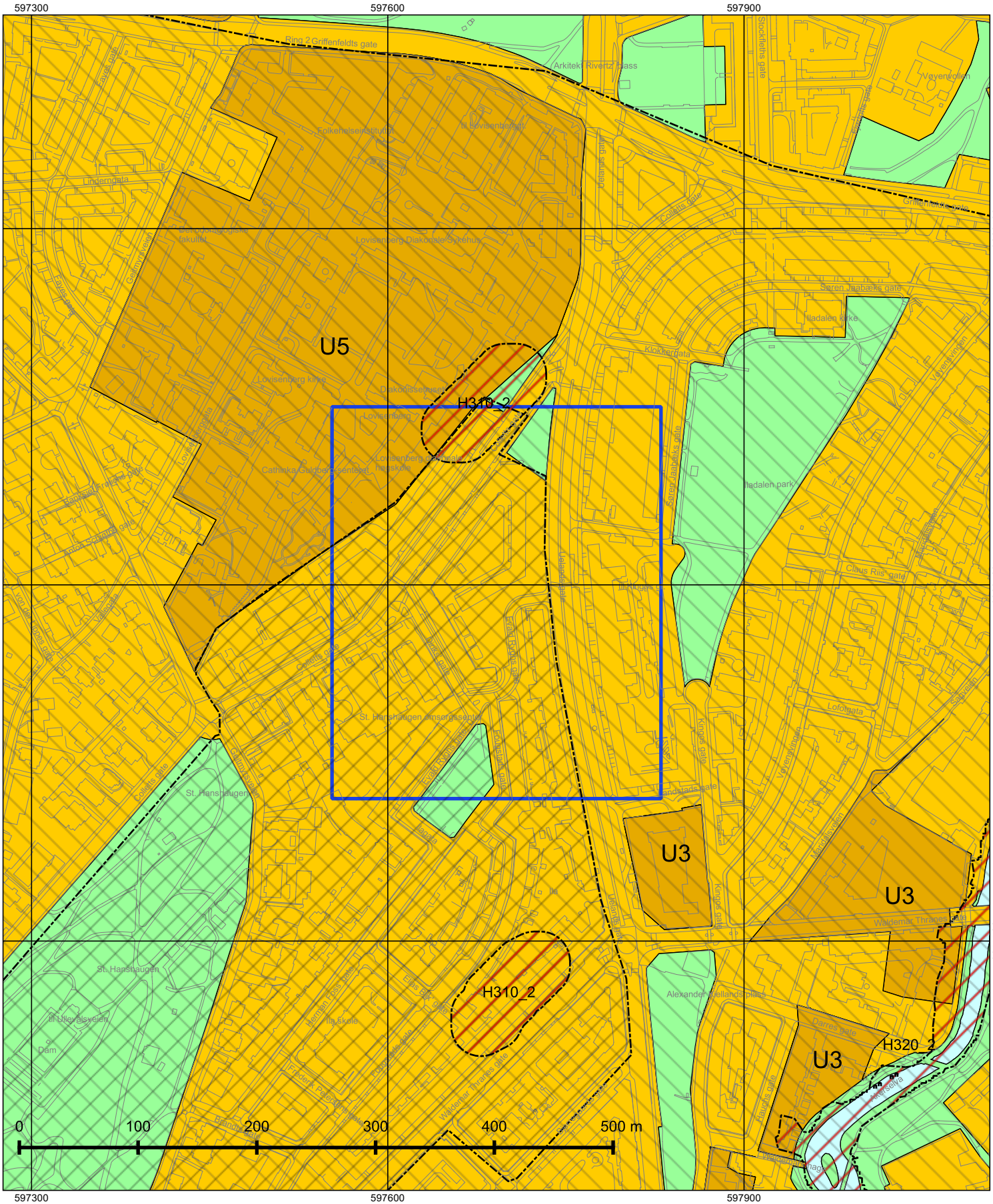
Naturmangfold

– 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.

DIRIKS GATE 1-7 - VAANINGSHUS - EXDOK (ATTESTERT)

Anmeldelse
& Tegningen

NB

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 930
1927
OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 1-3-5, 7 Direksgate (adr. kot V.).

Innlevert 30 aug. 1927 Attestert

Ferdig attestert 14-12-29.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunneus matr.-nr. grenser 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, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 31 aug. 1927

Reg. chef 922.
mott: 2[illegible] SEP. 1927

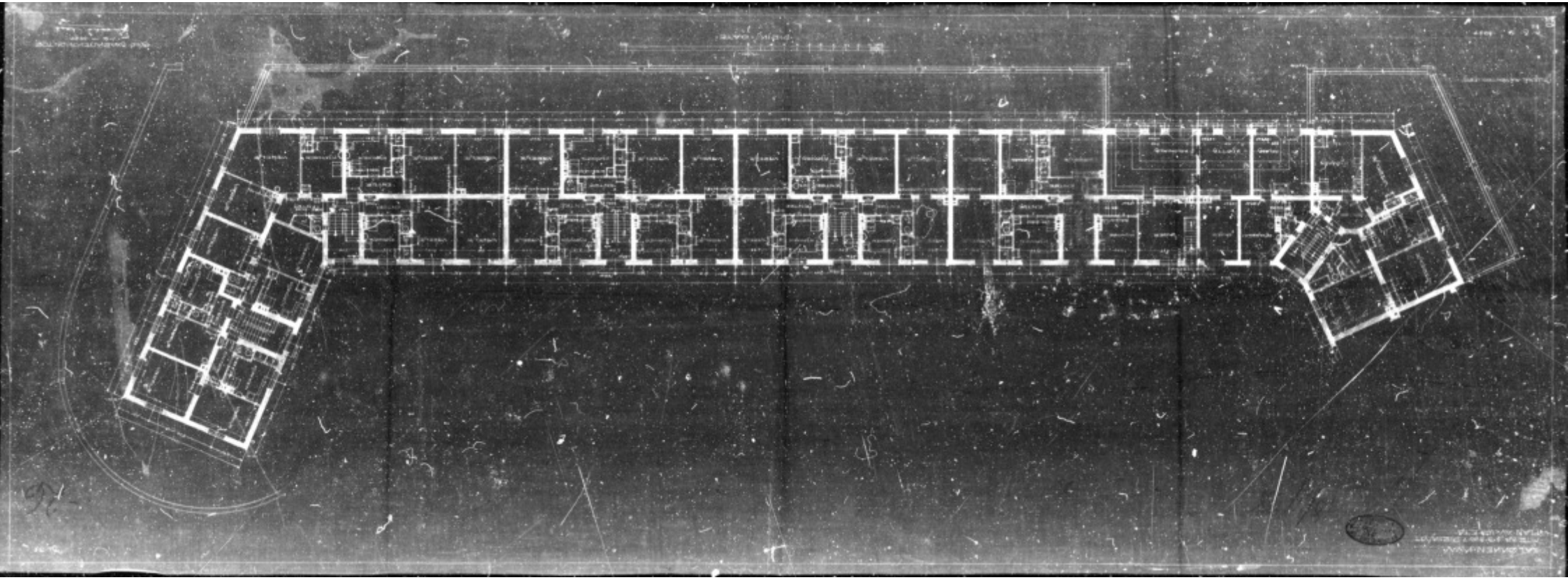
930/27.

Opm.chefen j. nr. 5203
Mott: 1. SEP. 1927

Anmeldes m. nyttårsønskene.
Bekræftelse om oppmåling av de
tilhørende parseller er ikke mottatt-
met. De oppgitte matr. nr. vil dog
de medtage. Kopi tilbake 18 nr. av
12 ds. [illegible]
Oslo 2 desember 1927.

[illegible]

DIRIKS GATE 1-7 - VAANINGSHUS - PLAN 1 ETG - 1927



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:
Diriks' gate 7 a
Andelsnr. 144 Orgnr. 953185881 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0026

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

Notater