COLLETTS GATE 73

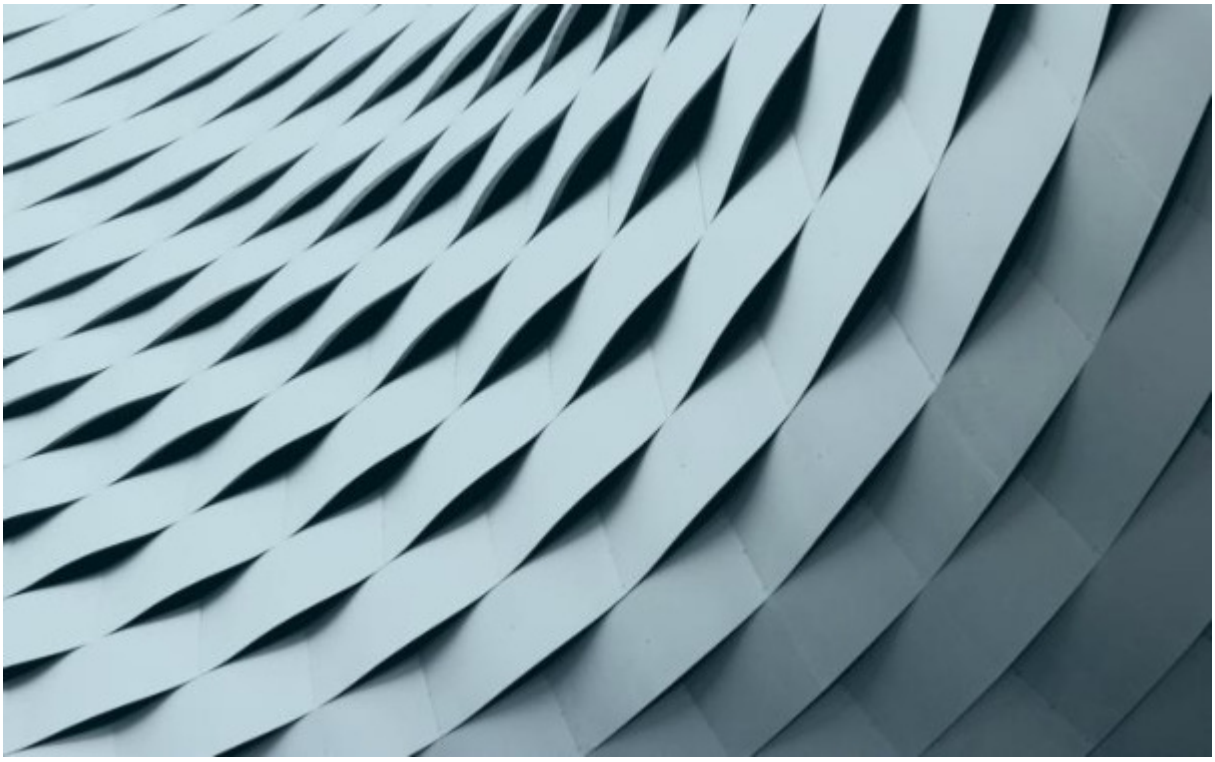
PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Colletts gate 73, 0456 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 17, snr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1592 **Referansenummer:** LH1169

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

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.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Treroms eierseksjon beliggende på Ila/St. Hanshaugen i etablert boligstrøk med lav blokkbebyggelse. Adkomst til oppganger fra internvei på bygningens bakside. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. St. Hanshaugen parkanlegg i nærheten. Korte avstander til en del sentralt plasserte institusjoner som blant annet Lovisenberg og Ullevål sykehus, Folkehelseinstituttet og Universitetet i Oslo. Beboerparkering i området.
Gjennomgående leilighet i tredje etasje med utsyn mot gate og utvendige fellesarealer. Leiligheten er oppgradert i regi av tidligere eier i 2018 med standardheving av innvendige overflater, nytt våtrom, ny kjøkkeninnredning, utvidet elektrisk anlegg og nye interne vann- og avløpsinstallasjoner. Planløsningen er endret ved at tidligere kjøkken er innredet til soverom og baderom. Bærevegg mot stue er erstattet med bærebjelke og nytt kjøkken fremstår i dag i åpen løsning med stue. Boligen holder gjennomgående god standard. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

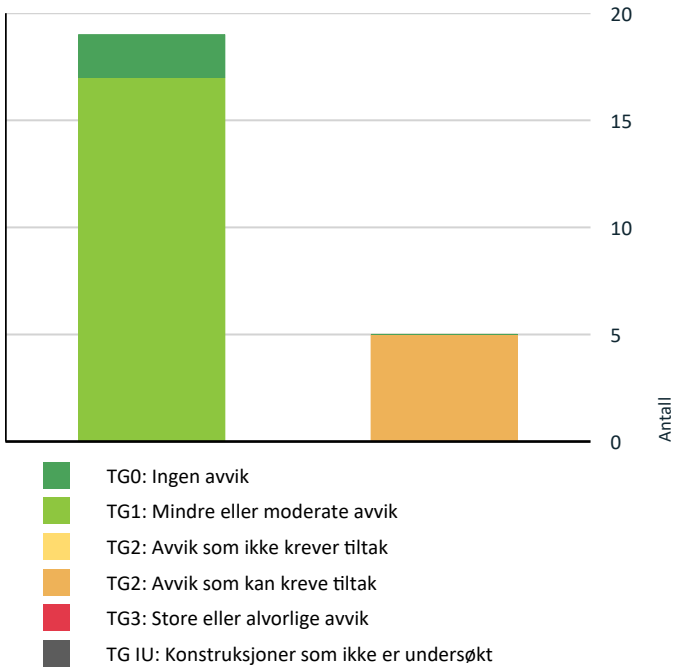
Leilighet

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

Leilighetens planløsning er endret i regi av tidligere eier i 2018,
Tidligere kjøkken er innredet til bad og et ekstra soverom. Ny kjøkkeninnredning er montert i stue.
Søknad om demontering av bærevegg og montering av bærebjelke i leilighet med bolignummer H0301 i Colletts gate 73 er mottatt i plan og bygningsetaten den 22.01.2018. Tillatelse til gjennomføring av tiltaket er datert den 30.01.2018. Tiltaket er gjennomført, men søknad om ferdigattest er ikke innsendt. Etaten har derfor konkludert med at tiltaket ikke er utført. Tillatelsen er utløpt. Formalisering kan oppnås ved å innsending av ny søknad. Nærmere informasjon om saken fremgår av plan og bygningsetatens digitale informasjon om Colletts gate 73, og kan innhentes ved å søke på "Plan, bygg og eiendom" i Oslo kommune.
Etablering av nytt våtrom er ikke søknadspliktig dersom montering av sluk ikke medfører inngrep i/brudd på etasjeskille. Det er kun når det foretas brudd på brannskille mot en tilstøtende seksjon/leilighet at et slikt tiltak er søknadspliktig. Et brannskille er etasjeskiller og veggskiller mot tilstøtende leiligheter. Når det ikke er søkt om å foreta inngrep i etasjeskille mot underliggende leilighet i 2. etasje må man gå ut fra at det ikke er foretatt inngrep i etasjeskille. Det må derfor ha vært mulig å tilknytte nytt sluk til det eksisterende soilrøret i tidligere kjøkken uten et slikt inngrep. Det samme gjelder da for montering av nytt avløpsrør fra nytt kjøkken til det samme soilrøret. (Soilrør = felles avløpsrør som er ført gjennom byggets etasjer).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner og behandler leiligheten spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygget er ferdigstilt i 1927, i en tid der formaliserte forskrifter for oppføring av byggverk enda ikke var innført. Bebyggelsen fra denne tiden har imidlertid klare fellestrekk, og byggeskikk fra denne tiden ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold og utgjør referanse for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i ettertid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold med dagens forskriftskrav som referanse. Det foreligger imidlertid ikke krav til fullt samsvar med gjeldene forskrifter for ethvert utbedringstiltak i eksisterende bygninger. Det foretas gjerne tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og der man eventuelt foreslår kompenserende tiltak. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de likevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. I de tilfeller symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1927

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med trelags isolerglass.
Spalteventiler i øvre karm.
Nye vinduer er montert i regi av sameiet i 2024.

TG 1 Dører

Entrédør i B-30 standard med 35 desibel lydmotstand.
Døren er av eldre årgang, men holder normalt god standard.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Fliser og rulle-stein i bad. Fliser i wc. Enstavs eikeparkett for øvrig.

VEGGFLATER:
Fliser og malt platekledning i bad. Malte plater og malt murpuss for øvrig.

HIMLINGER:
Malte plater.
Senkede himlinger med malte plater og downlights i entré, kjøkken, bad, wc og soverom med adkomst fra entré. Malte plater i stue og soverom med adkomst fra kjøkken.

VURDERING:
Nye gulvflater og nye vegg- og himlingsflater er lagt i regi av tidligere eier i 2018.
Overflatene holder god standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre- bjelkelag, antagelig isolert med tørket leire.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad, som følge av setninger i grunnen og nedbøyning i tre-bjelkene. Det er konstatert høydeforskjell på ca. 20 mm. fra ende til ende gjennom stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inntrykket er at de skjevheter som er registrert ikke er spesielt sjenerende,

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten er beliggende i tredje etasjeplan over utvendig terreng. Målinger utføres til og med for andre etasje over utvendig terreng.

TG 1 Pipe og ildsted

Oppmurte teglsteinspiper i bygningen.
Peis- ovn er tilknyttet skorstein i stue. Ovnen er montert på ildfast plate i herdet glass.
Reparasjon av piper er utført i 2022/2023 etter pålegg fra Brann- og redningsetaten.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte hvitmalte innvendige dører.
Dørene er av nyere årgang, og antagelig montert i forbindelse med de endringsarbeider, som ble utført i regi av tidligere eier i 2018.

TG 1 Andre innvendige forhold

To skyvedørsgarderober er montert, henholdsvis i soverom 1 og soverom 2.
Originalt garderobeskap med profilert malt front i entré.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Våtrommet er etablert i regi av tidligere eier i 2018.
Tidligere dusjbad som var etablert bak toalettrommet ble fjernet, og nytt våtrom ble etablert mot vegg til soverom i tidligere kjøkken.
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra foretaket TT Bygg & oppussingstjenester. Fakturaen inneholder generell oversikt over priser på arbeider og produkter knyttet etablering av våtrommet.

Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt, Ved etablering av nye våtrom er det utførende foretak sitt ansvar at produkter som benyttes i tiltaket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Den som velger produkter og sammensetning av produkter må se til at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert. Videre er det utførende sitt ansvar at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift.

Konstruksjoner er i hovedsak skjult, og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan våtrommets konstruksjoner er bygget opp i detalj. Det er derfor ikke mulig å bekrefte at produkter og materialer som er anvendt har korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift Valg av TG 1på de fleste poster er basert på fravær av visuelle symptomer på vesentlige feil eller mangler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

VEGGFLATER:
Flislagte veggflater i dusjnisje med henholdsvis grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på to vegger og grå mosaikkfliser på vegg med blandebatteri og dusjgarnityr.
Malt platekledning på øvrige veggflater.
Det fremgår av mottatt fakturakopi at våtroms-plater er montert og at smøremembran er anvendt.
HIMLING:
Malte plater med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på gulv i kombinasjon med rulle- stein i nedsenket dusj-sone.
Høydeforskjellen mellom flislagt gulvflate ved dørterskel og topp slukrist er ca. 35 mm.

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal høydeforskjell mellom overkant membran ved dørterskel og topp slukrist være minst 25 mm.
Det skal være fall mot sluk i hele rommet for å hindre at vann blir stående på gulvet, og for at eventuelt lekkasjevann fra utstyr i rommet skal renne uhindret til sluk.
Dusj-sonen er avgrenset med et fast felt og en skyvefront, som er montert i aluminiumprofiler. Denne enheten er montert direkte mot flislagt gulvflate og forhindrer eventuelt lekkasjevann til å kunne renne fritt til sluket, som er montert i dusj-sonen. Det er laget et hull i den profilen som er montert mot den flislagte gulvflaten for å lukke dette avviket. I hvilken grad hullet vil lede lekkasjevannet hurtig til sluk avhenger av hvor stor vannstrømmen er og det anbefales å etablere en større spalte.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast.
Det fremgår av mottatt fakturakopi at Protan sveisemembran er innkjøpt.
For å oppnå lengst mulig teknisk levetid må det også være fall på membranen ved underliggende sveisemembran, det vil si når man anvender underliggende membran. Protan sveisemembran, som skal være anvendt her legges på undergulv med fall mot sluk på hele gulvflaten. Fall på membran under støpe-masse ble innført som et krav med byggeforskrifter av 1997, og er fremdeles et krav. Støpe-massen som legges over membranen må ha riktig mørteltype med hensyn til herde- og tørketid. Varmekabelen må være tilpasset gulvet med hensyn til effekt og fuktbelastning. Ved underliggende membran bør varmekabelen ligge oppe i støpen. Støpe-massen må komprimeres godt for å unngå luftlommer og for å sikre god varmeledningsevne.

Det foreligger ingen beskrivelse av hvordan gulvet er utført, men gulvflaten fremstår visuelt sett i god stand, og det opplyses at varmekabelens funksjon er normalt god.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med nedsenket gulv, avgrenset med fast felt og skyvedørsfront i herdet glass, montert i aluminium-profiler. Hvit servant på benkeplate i massivt tre., Opplegg for vaskemaskin under benkeplate.
Alt utstyr skal være fra 2018 med lang sannsynlig restlevetid.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil med tilknyttet elektrisk vifte er montert på pipeløp.
Behovet for tilførsel av luft til våtrommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet mellom terskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket består i at det i eldre bygninger ikke er separate ventilasjonskanaler med forsert avtrekk fra ethvert rom med vanninstallasjoner.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.
Det er i prinsippet tilstrekkelig med en elektrisk vifte tilknyttet avtrekket, men i de tilfeller avtrekksfunksjoner er basert på felles avtrekkskanaler for etasjene er likevel karakteristikken TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

I eldre bygninger er ventilasjonskanaler i bruk av flere enn ett våtrom, toalettrom og kjøkken, og det er vanligvis et brudd på vedtekter i sameiet, selskapet eller borettslaget å montere elektriske vifter til kanalene. Selv om et forbud ikke er nedfelt i vedtektene, og selv om avtrekket fungerer normalt godt ved bruk av en elektrisk vifte gjelder TG 2 for slik ventilasjon. Det er ikke mulig å oppnå TG 1 uten at det foretas grep i form av installering av nye ventilasjonskanaler gjennom etasjene. Gjennomføring av slike tiltak må vedtas i generalforsamling internt i sameiet, og søknad om tillatelse må så rettes til kommunens plan og bygningsetat.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er registrert visuelle symptomer på fuktproblematikk, og heller ingen indikasjoner på fukt bak flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone. Det foreligger ellers informasjon i faktura fra 2018 om enkelte valgte produkter og materialer fra foretaket TT Bygg oppussingstjenester.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte hvite fronter. Benkeplater i massivt tre med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkken- øy med tilsvarende fronter og benkeplate. Komfyrvakt er montert.
Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter er montert i himling over koketopp på kjøkken-øy.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert mekanisk avtrekks-funksjon i kjøkkenet.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke er tilknyttet en separat ventilasjonskanal med avtrekk over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, slik tilfelle er her, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller. For at avtrekk i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet og kunne karakteriseres med TG 1 bør rommet ha avtrekk som kan forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte over tak.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

OVERFLATER:
Flislagt gulv. Malte plater på veggflater. Malte plater med to downlights i himling.
UTSTYR:
Vegg-montert klosett med innebygget cisterne.
Skapinnredning med glatt front og heldekkende hvit servant.
VENTILASJON:
Avtrekksventil er tilknyttet pipeløp og montert høyt på vegg mot oppgang.
Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med en spalte i tilknytning til dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er lekkasjesikring til innebygget cisterne for vegg-montert klosett, og at det kun er naturlig ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krav til lekkasjesikring av innebyggede cisterner for vegg-monterte klosett i rom uten sluk kan ivaretas ved montering av elektroniske vannstoppere. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

I de tilfeller det er separate ventilasjonskanaler for våtrom eller toalettrom kan slike avvik lukkes ved å montere elektrisk vifte til avtrekket. I denne bygningen er avtrekk fra toalett rom tilknyttet felles ventilasjonskanaler, Det er imidlertid vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å knytte elektriske vifter til felles ventilasjonskanaler.
Det er viktig at rommet også får tilført ventilasjonsluft fra et tilstøtende rom gjennom en spalte i eller ved døren inn til rommet. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, og er nødvendig for at avtrekket skal kunne fungere optimalt. Dette behovet er ivaretatt med en spalte i tilknytning til dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

I forbindelse med etablering av nytt våtrom og nytt kjøkken, som ble utført i regi av tidligere eier er det installert nye vannrør i rør i rør system for våtrom. Det fremgår av mottatt materiale at ny kjøkkeninnredning også er tilknyttet rør i rør systemet. Fordeler-skap for røropplegget er montert i våtrom. Skapet er lekkasjesikret til gulv. (Bak opplegg for vaskemaskin).
Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjonen.

Fra og med bygg- teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler- skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 1 Avløpsrør

FELLES AVLØPSINSTALLASJONER:
Rør-stammer (Felles avløpsrør/soilrør) er rehabilitert i regi av sameiet i 2024/2025. Arbeidet er utført av foretaket TT – teknikk med USBL som prosjektleder.
Bunnledninger (avløpsrør under bebyggelsen) skal være utbedret med strømpe-teknikk i 2023.

INTERNE AVKLØPSINSTALLASJONER:
Avløpsinstallasjoner internt i leiligheten er installert med PVC materiale. Rørene er montert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjonen.

GENERELT:
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.
Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Avløpsrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i våtroms-gulv. Den tekniske tilstanden til skjult monterte eller innstøpte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjon og alder som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Eventuelle feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp ved visuell besiktigelse.

TG 2 Ventilasjon

Eldre murgårder har naturlig ventilasjon. Varm luft stiger opp via skorsteiner, og frisk luft trekkes inn gjennom ventiler eller luker i yttervegger, spalteventiler i vinduer og ved vanlig lufting. Ved oppgradering av fasader og utskifting av vinduer blir bygningene tettere. Opprinnelig var ukontrollerte luftlekkasjer en bidragsyter til ventilasjon av boligene. Med utskifting av vinduer reduseres infiltrasjonen. Ventiler eller rister til ventilasjonskanaler i skorsteiner stenges eller mures igjen på grunn av kald trekk.
Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder kan være er å montere ventilasjonsanlegg, som kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft, eller eventuelt i hver enkelt leilighet. Sjakter og skorsteiner kan ved planlegging benyttes til føringsveier for kanaler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag. Kanalene er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilasjon basert på naturlig oppdrift er typisk for bygninger oppført fram til 1970/80 tallet da mekanisk ventilasjon gradvis ble innført. i første halvdel av 1900- tallet. Først i 2010 ble avanserte ventilasjons-systemer i form av balansert ventilasjon pålagt ved forskrift.
Etablering av mekanisk ventilasjon i bygningen forutsetter at separate ventilasjonskanaler fra ethvert toalettrom, våtrom og kjøkken installeres i leilighetene. Kanalene tilknyttes et aggregat som plasseres på loft, og som trekker avtrekksluften ut av rom med forurenset luft. Avtrekk fra ventilator i kjøkken ledes i separat kanal med avtrekk over tak, Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig.

For å oppnå TG 1 er det Ifølge Norsk Standard NS.3600 tilstrekkelig med avtrekk i separate kanaler med avtrekk over tak, når en elektrisk vifte også er tilknyttet avtrekket. I tillegg må tilførsel av luft til rom med avtrekk og til bygget generelt besørges.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i våtrom.
Varmefolie er stedvis lagt under overflater med parkett.
Peis- ovn er montert i stue.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe- massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er montert i benkeskap på kjøkken. Bereder er montert i benkeskap på kjøkken.
Det anbefales å montere elektronisk vannstopper. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

TG 1 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.

Hovedsikringer på 32 ampere.
Fordelingskurser:
En kurs på 25 ampere, ni kurser på 16 ampere og en kurs på 13 ampere.
Alle kurser er installert med jordfeilautomater.

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.
   2018
   Samsvarserklæring for utvidelse av leilighetens elektriske anlegg i 2018 er gitt av foretaket Elteka AS
   Erklæringen er datert den 30.06.2018. Den er mottatt pr e-post med detaljert oversikt over utførte arbeider.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra foretaket Elteka, datert den 30.06.2018.
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 Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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.

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei **Det er samsvar med forskrift**

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei **Ingen observerbare skader**

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

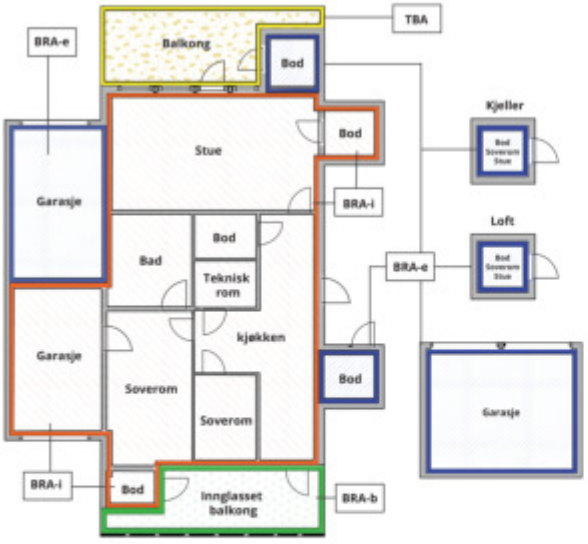
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	56			56	
Loft		4		4	
Kjeller		9		9	
SUM	**56**	**13**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Bad		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, fra ca. 2,6 m til ca. 2,75 m.
To kjellerboder, henholdsvis 2 kvm og 7 kvm.
En loftsbod ca. 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens planløsning er endret i regi av tidligere eier i 2018,
Tidligere kjøkken er innredet til bad og et ekstra soverom. Ny kjøkkeninnredning er montert i stue.
Søknad om demontering av bærevegg og montering av bærebjelke i leilighet med bolignummer H0301 i Colletts gate 73 er mottatt i plan og bygningsetaten den 22.01.2018. Tillatelse til gjennomføring av tiltaket er datert den 30.01.2018. Tiltaket er gjennomført, men søknad om ferdigattest er ikke innsendt. Etaten har derfor konkludert med at tiltaket ikke er utført. Tillatelsen er utløpt. Formalisering kan oppnås ved å innsending av ny søknad.
Nærmere informasjon om saken fremgår av plan og bygningsetatens digitale informasjon om Colletts gate 73, og kan innhentes ved å søke på "Plan, bygg og eiendom" i Oslo kommune.
Etablering av nytt våtrom er ikke søknadspliktig dersom montering av sluk ikke medfører inngrep i/brudd på etasjeskille. Det er kun når det foretas brudd på brannskille mot en tilstøtende seksjon/leilighet at et slikt tiltak er søknadspliktig. Et brannskille er etasjeskiller og veggskiller mot tilstøtende leiligheter. Når det ikke er søkt om å foreta inngrep i etasjeskille mot underliggende leilighet i 2. etasje må man gå ut fra at det ikke er foretatt inngrep i etasjeskille. Det må derfor ha vært mulig å tilknytte nytt sluk til det eksisterende soilrøret i tidligere kjøkken uten et slikt inngrep. Det samme gjelder da for montering av nytt avløpsrør fra nytt kjøkken til det samme soilrøret. (Soilrør = felles avløpsrør som er ført gjennom byggets etasjer).

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

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)
Leilighet	56	13

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Julie Benedicte Behrens	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	17		81	6825.5 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Colletts gate 73

Hjemmelshaver
Behrens Julie Benedicte

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nye Ilaløkken Sameie	57 / 5854	Oslo og Omegn Boligforvaltning	983104975

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eierseksjon beliggende på Ila/St. Hanshaugen, i etablert boligstrøk med bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang gjennom portrom fra Colletts gate. Gjennomgående leilighet i tredje etasje med godt utsyn. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. St. Hanshaugen parkanlegg i nærheten. Beboerparkering i området.

Adkomstvei

Adkomst til byggets oppganger er fra baksiden, og via portrom fra Colletts gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 160 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/

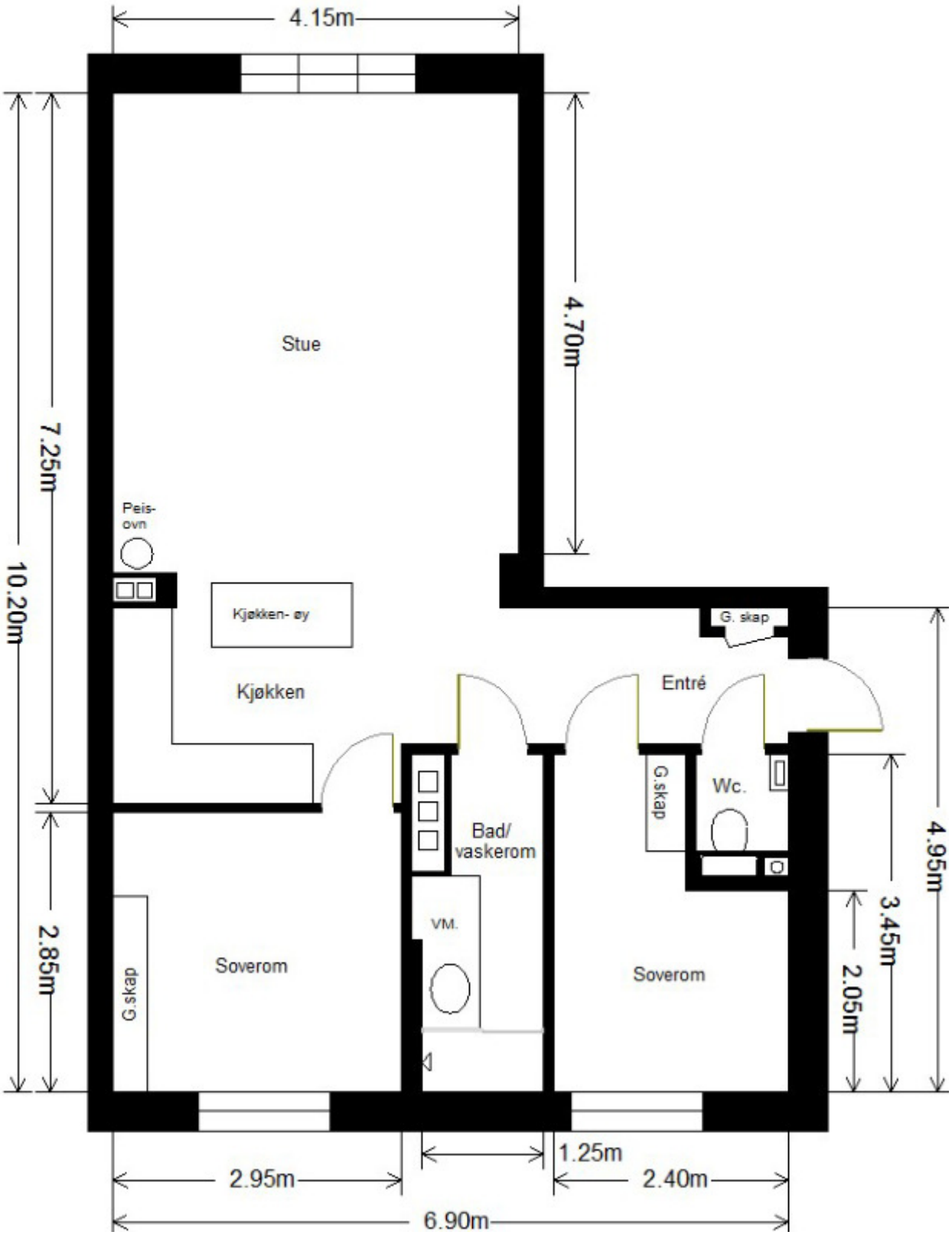
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LH1169

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

PLANTEGNING

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Colletts gate 73 Seksjon nr. 81 3. etasje BRA. 56 kvm.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250458

Selger 1 navn
Julie Benedicte Behrens

Gateadresse
Colletts gate 73

Poststed	Postnr
Oslo	0456

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250458

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

Svar: Nei

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: TT teknikk har utført rehabilitering av rørstammer (rørfornyelse) – rehabilitering av kjøkken, wc og bad.

Arbeid utført av: TT teknikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Palmgren AS ble engasjert til utskifting av vinduer i Ilaløkken Fellessameie. Informasjon per epost fra Palmgren: Produsent: Nordvestvinduet Modell vinduer: KV53

Arbeid utført av: Palmgren AS

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

Document reference: 159250458

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sak 1. Hentet fra ordinært årsmøte 10.03.2025. "Sameie har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesarealer på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseier søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. " Selgers kommentar: Det er mulig å kjøpe loft over leiligheter i 3. etasje og innrede som bolig. Anbefaler å lese dokumenter fra årsmøte til sameie for mer informasjon. Foreløpig indikasjon er at leilighetens bruttoareal kan økes fra 57kvm til 81 kvm ved innlemmelse av loft. Sak 2. Det er planlagt rehabilitering av trappeoppganger. Det har blitt gjort større oppgraderinger siste tiden (nye vinduer + rørfornyelse) og derfor har dette blitt noe utsatt.

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

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: 159250458

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 159250458

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Benedicte Behrens	442fa88b64fea667ab962 2b316be48ba8bb8a577	06.07.2025 11:49:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250458

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ELTEKAAS - BESKRIVELSE AV UTFØRT ARBEID

Objekt: Colletts gate 73, Oslo **05-2018**

Beskrivelse	Merknad	Mng	Enh	Enhpris	Sum
Elarbeider					
Kjøkken, ingang, stue					
Montering av komfyrvakt		1	Stk	2950	2950
Montering av stikkontakter	Elko dobelt på vegg	6	Stk	540	3240
Montering av stikkontakter	Dobelt Elko Plus infelt	3	Stk	690	2070
Montering av ny kurs fra tavle	Kabel fra tavle till kjøkken utstyr oppvaskmaskin, oven, stikk kontakt, komfyr, VVB	5	Stk	1500	7500
Montering av dimmer	Elko Plus	2	Stk	920	1840
Montering av bryter	Elko Plus tradlås	2	Stk	670	1340
Montering av varmefølia	60W/m2	26	m2	500	13000
Montering av termostatbryter	Devi Wifi	1	Stk	1600	1600
Byte av gammle stikkontakt I stue	Dobelt infelt Elko Rehabilitering	7	Stk	249	1743
Tilkobling TV uttak	Inkludert kabel, skjøtemuffe	1	Stk	890	890
Montering av lampe i tak	Lys armatur inkludert ikke	1	Stk	899	899
Montering av downlight	Led 9 W Ramolight	6	Stk	980	5880
Bad					
Montering av ny kurs fra tavle	Inkludert kabel jordfeilbryter	1	Stk	1500	1500
Montering av dimmer	Elko Plus	1	stk	920	920
Montering av bryter Elko	Elko Plus	1	Stk	670	670
Montering av downlight	Led 9 W Ramolight	4	stk	980	3920
Montering av stikkontakter	Elko Plus IP 44	3	stk	690	2070
Montering av termostatbryter	Devi Touch	1	stk	1050	1050
Montering av vifte	Vifte Malmbergs av/ på	1	stk	980	980
Montering av varmekabe i bad 6 m2	Reychem 150W/m2	1	stk	3800	3800
Soverom 1					
Montering av ny kurs fra tavle	Inkludert kabel jordfeilbryter	1	Stk	1500	1500
Montering av stikkontakter	Dobelt Elko Plus infelt	4	Stk	690	2760
Montering av dimmer	Elko Plus	1	Stk	920	920
Montering av varmefølia	60W/m2	8	m2	500	4000
Montering av downlight	Led 9 W Ramolight	3	Stk	980	2940
Montering av termostatbryter	Devi Touch	1	Stk	1050	1050
Soverom 2					
Montering av ny kurs fra tavle	Inkludert kabel jordfeilbryter	1	Stk	1500	1500
Montering av dimmer	Elko	1	stk	920	920
Montering av lampepunkter i tak	Lys armatur inkludert ikke	1	stk	899	899
Montering av stikkontakter	Elko Plus dobelt	4	stk	690	2760
Montering av termostatbryter	Devi Touch	1	Stk	1050	1050
Montering av varmefølia	60W/m2	8	m2	500	4000
Rigg og drift, transport kostnander, dokumentasion		1	RS	9100	9100
SUM					**91261**
Totalt med 25% MVA					**114076**

Jonas Virvilas
Elteka AS
tel.47721956

SAMSVARSERKLÆRING

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Elteka AS		Firma/Navn:	Johannes Lunde Hatfield	
Kontaktperson:	Jonas Virvilas		Kontaktperson:	Johannes Lunde Hatfield	
Adresse:	Fjellstuveien 20 A		Adresse:	Colletts gate 73	
Postnr/Sted:	0982	Oslo	Postnr/Sted.	0456	Oslo
Telefon:	47721956		Telefon:	41086561	
Epost:	jonas.elteka@gmail.com		Epost:	cellomania@hotmail.com	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:		Kundenummer:	

Anleggsadresse					
Firma/Navn:					
Adresse:	Colletts gate		Hus nr:	73	Bokstav:
Postnr/Sted:	0456	Oslo	Boligmappe nr:		

Anlegg - Kontaktperson					
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:		
Navn:	Johannes Lunde Hatfield		Epost:		

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☐ Endring		Måler nr:	
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2018	Type anlegg:	Boligblokker
	☐ Annet	Beskr:	Soverom1, soverom2, stue, kjøkken, ingang, bad		

Arb.beskrivelse:

Kjøkken, ingang, stue: Komfyrvakt 1 stk., downlight 6stk., varmefolia 30m2 60W/m2., termostat bryter Devi Wifi 1stk., stikkontakt dobbel infelt 3 stk., stikkontakter 6 stk., ny kurs fra sikringsskap till kjøkken utstyr : (oppvaskmaskin, oven, stikk kontakt, komfyr, VVB) 5 stk., dimmer 2 stk., bryter 2 stk., lampe i tak 1 stk., TV uttak 1 stk., byte gammle stikkontakt i stue 7 stk.

Bad: ny kurs fra sikringsskap 2 stk., stikkontakt IP 44 3 stk., varmekabel 150W/m2 6m2., termostat bryter 1stk., dimmer 1stk., bryter 1stk., downlight 4 stk., vifte 1 stk.

Soverom 1: ny kurs fra sikringsskap 1 stk., stikkontakt dobelt 4 stk., dimmer 1 stk., varmefolia 8m2 60W/m2., downlight 9W Ramo light 3 stk., termostat bryter Devi Touch1 stk.

Soverom 2: ny kurs fra sikringsskap 1 stk., lampepunkter 1 stk., stikkontakt dobelt 4 stk., varmefolia 8 m2 60W/m2.,dimmer 1 stk., termostat bryter Devi Touch 1 stk.

ELTEKA AS
Org Nr. 917646716MVA
0982 Oslo

SAMSVARSERKLÆRING 2

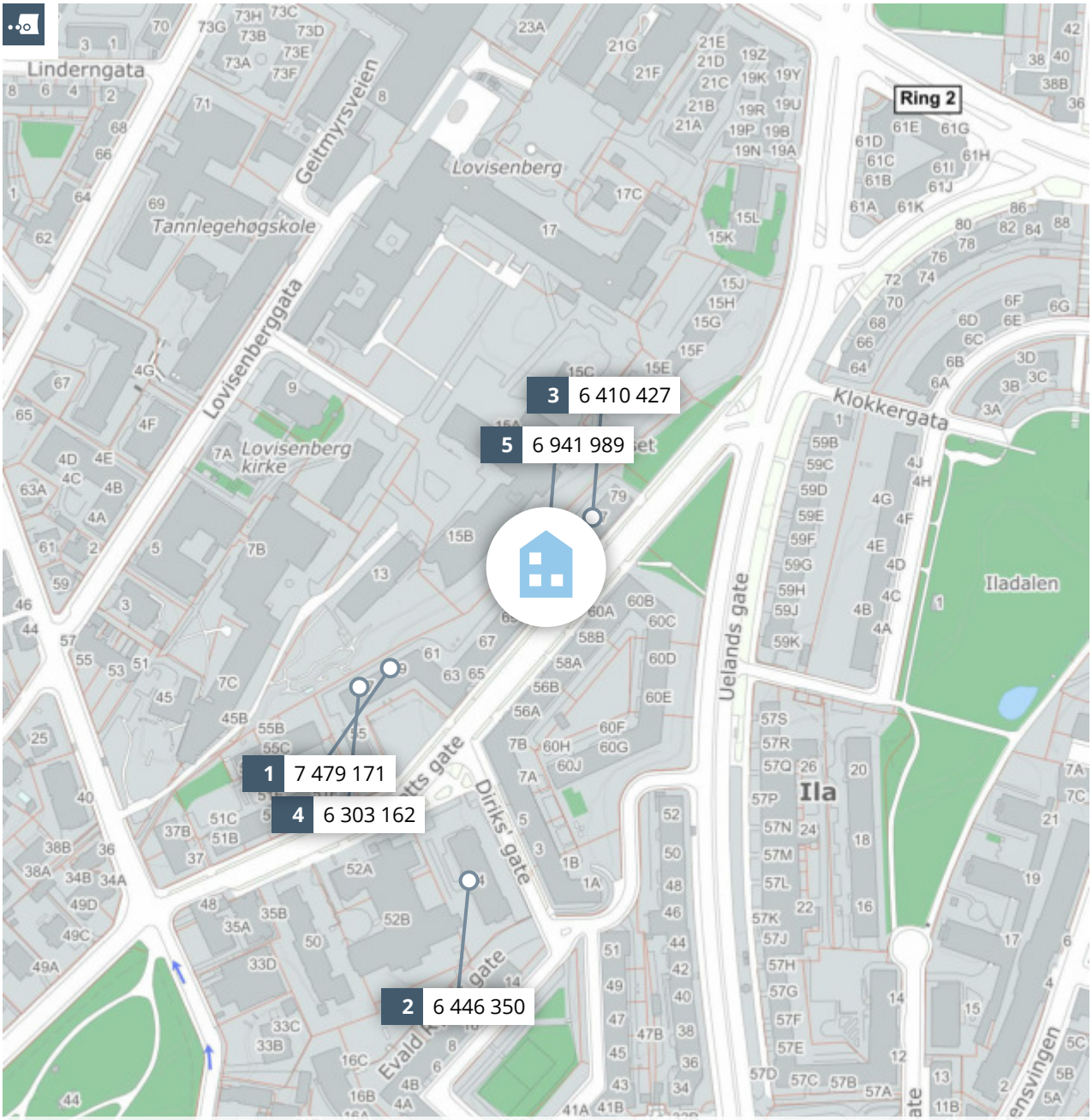
... Fortsettelse fra forrige side

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn	Jonas Virvilas
Dato:	30. juni 2018
Signatur:	

ELTEKA AS
Org Nr. 917646716MVA
0982 Oslo

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
COLLETTS GATE 73

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.08.2025

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: Michael R. Øistad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Colletts gate 73, 0456 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1927

GNR 219 BNR 17 FNR 0 SNR 81 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ILA RODE 3

Verdivurdert til

6 350 000

163 565	6 513 565	116 314
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1927

Fellesutgifter	4 759
Formue	39 834
Soverom	2
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Colletts gate 59 61 m² 1926 3. etg 2 sov	30.01.2025	6 150 000	**7 300 000**	179 171	7 479 171	**122 609**
2 Colletts gate 54 54 m² 1918 3. etg 1 sov	16.06.2025	5 500 000	**6 210 000**	236 350	6 446 350	**119 377**
3 Colletts gate 77 64 m² 1926 3. etg 2 sov	03.10.2024	6 250 000	**6 220 000**	190 427	6 410 427	**100 163**
4 Colletts gate 57 54 m² 1929 3. etg 1 sov	23.04.2025	5 950 000	**6 150 000**	153 162	6 303 162	**116 725**
5 Colletts gate 73 56 m² 1929 3. etg 2 sov	08.07.2024	5 950 000	**6 775 000**	166 989	6 941 989	**123 964**

Attraktiv 3-roms selveier med gjennomgående planløsning, generøs takhøyde og store vindusflater som gir svært gode lysforhold. Leiligheten ligger i 3. etg. i et ærverdig bygg fra 1927, en del av Ilaløkken, med frodige fellesarealer og hyggelig bakgård med sittegrupper. Meget sentral beliggenhet med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten ble pusset opp i 2018/-19 med nytt kjøkken, bad, overflater, elanlegg og rør. I 2024/-25 ble vinduer og felles rør skiftet i regi av sameiet.

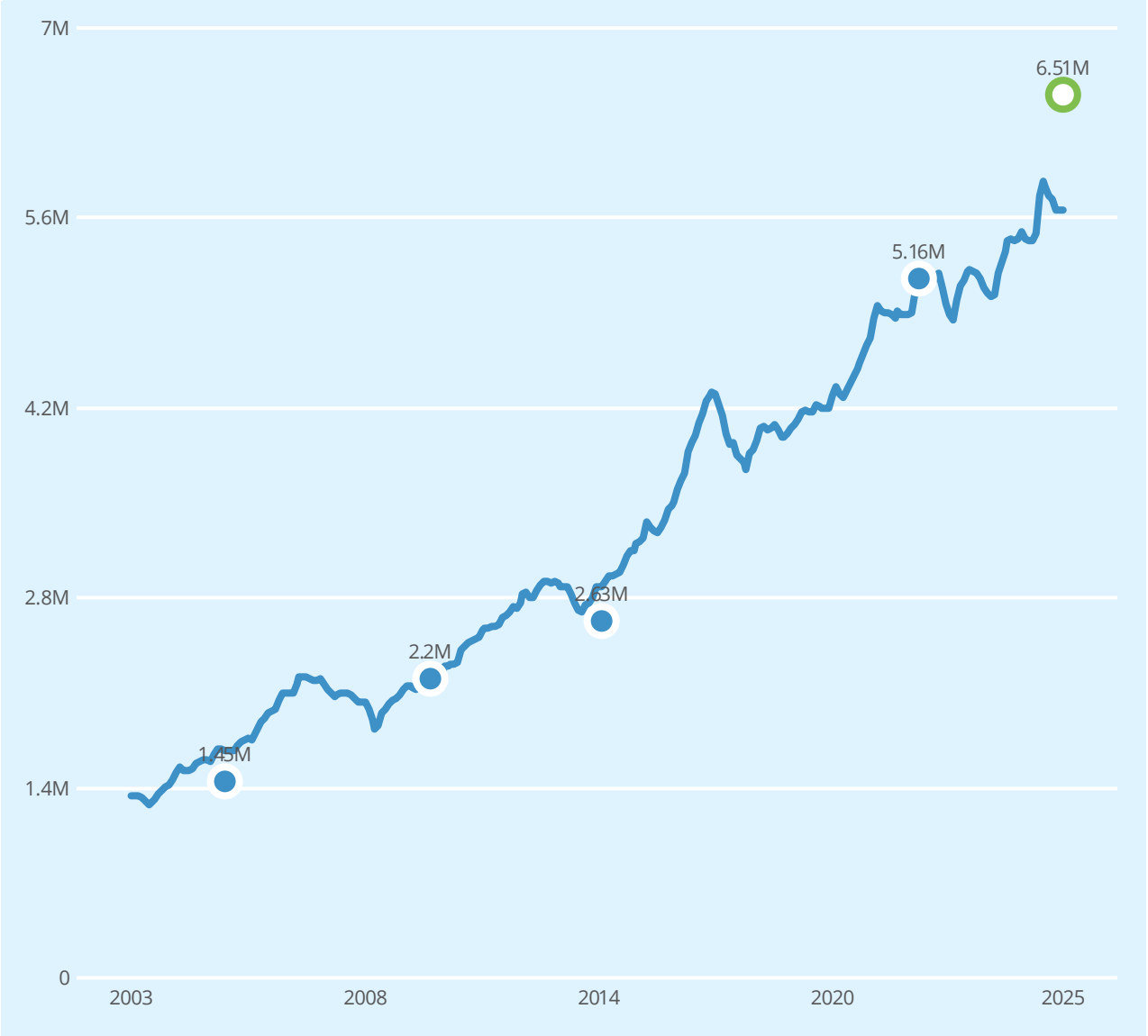
Luftig stue med åpen kjøkkenløsning, bad med regnfallsdusj, separat WC og to soverom. Enstavs parkett med varmefolie og peisovn. Loftsbod og to kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.02.2022		04.02.2022	-	5 160 000	-	5 160 000	2
03.06.2014		03.06.2014	-	2 630 000	-	2 630 000	
21.04.2010		21.04.2010	-	2 200 000	-	2 200 000	
18.04.2005		18.04.2005	-	1 450 000	-	1 450 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeks samsvarer ikke med siste salg av sammenlignbare objekter.

Leiligheter til salgs i ILA RODE 3 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 923 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

6.7M
6.4M
6 285 000 Salgspris i snitt
6 015 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.5M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 234 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

117 904 ILA RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

116 314 Colletts gate 73 Totalpris 6 513 565

NABOLAGSPROFIL

Colletts gate 73

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 282 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km	
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.2 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km	
Heltberg Bislett	16 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	3 min 0.3 km	
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	14 min 1.1 km	
Carl Berners plass Linje 5	5 min 2.2 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km	

BARNEHAGER

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km	
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km	
Lovisenberg Diakonale barnehage (1... 64 barn	8 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Joker Diriksgate	4 min
Coop Mega Alexander Kiellandsp	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	7 min
Lovisenberg Sykehusapotek	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	7 min

SPORT

Evald Ryghs plass	4 min
Arkitekt Rivertz plass balløkke	5 min
SATS Ila	10 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	10 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

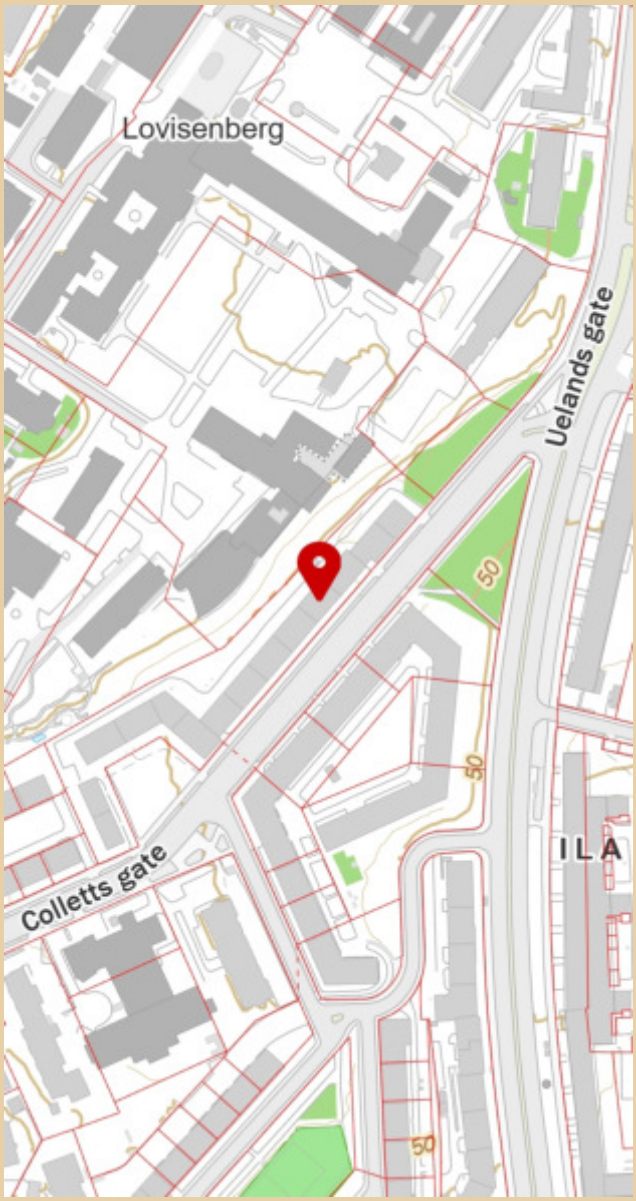
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil

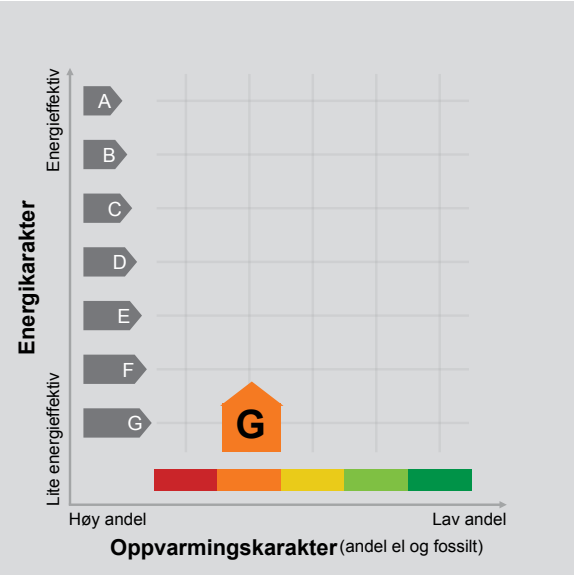


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 73
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	81
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538421
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-138317
Dato	22.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tetting av luftlekkasjer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Montering 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Nye Ilaløkken Sameie		**Vår ref.:**	7/367	**Fødselsdato eier:**	22.01.1995
Colletts Gate 73		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0456 OSLO		**Eiere:**	Julie Benedicte Behrens		
Organisasjonsnr:	983 104 975	**Seksjonsnr:**	81		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 759**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	621
	Renter og avdrag	637
	Felleskostnader	3 501

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	163 565	Gjeld siste årsoppg.:	176 939
Klient ajourf. lån:	16 798 490,90	Klient gj. s. årsoppg.:	18 171 970

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927047866, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 271
Saldo per 25.06.2025: 8 648 377
Andel av saldo: 84 209
Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånenummer: 16368025465, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.06.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 25.06.2025: 8 150 114
Andel av saldo: 79 357
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tore Wiik
Adresse:	Solbergliveien 58
Postnr/-sted:	0683 OSLO
E-post:	styret@ilalokken.no
Webside:	www.ilalokken.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	176 939	Andre inntekter:	10 304
Annen formue:	39 834	Utgifter:	11 401		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	81	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926

Gårds/bruksnr: 219/25, 219/27, 219/29, 219/30, 219/32, 219/33, 219/34, 219/35, 219/36, 219/37, 219/38, 219/39, 219/17, 219/19

Boligopplysninger:

Nye Ilaløkken Sameie	**Vår ref.:**	7/367	**Fødselsdato eier:** 22.01.1995
Colletts Gate 73	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0456 OSLO	**Eiere:**	Julie Benedicte Behrens	
Organisasjonsnr: 983 104 975			

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	871.3
Årlig festeavgift:	125 476,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1016698

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:	3/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	58		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	58

Fasiliteter:

GENERELT
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Styret skal ha skriftlig melding om ny(e) eier(e).

Forsikringsskade meldes via styret

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller/loft, postkasse, vaskeri bestilles på mail til styret på: styret@ilalokken.no. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse kan bestilles på posten.no

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har siden høsten 21 avtale om vaktmestertjenester med Oslo & Viken Eiendomsdrift AS, Eikenga 13, 0579 Oslo, org.nr. 925 947 369. De kan nåes på tlf. 925 77 400 og e-post post@oved.no. De ivaretar oppgavene knyttet til ukentlig kontroll og rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold etter nærmere avtale.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste der rengjøring skjer annenhver søndag i alle trappeoppganger, samt leie og utskiftning av matter i oppganger.

FESTEKONTRAKT - FORKJØPSRETT OG GODKJENNING

Hver enkelt seksjonseier har festerett. I festekontrakten er det avtalt at kommunen har forkjøpsrett ved overdragelse av festeretten til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken. Oslo kommune må også samtykke til overdragelsen.

Hva gjør kommunen ved overdragelse av festerett?

Den som selger leiligheten/festeretten, tar kontakt og spør om Oslo kommune ønsker å benytte forkjøpsretten og om Oslo kommune kan samtykke til overdragelsen. Det er som oftest en eiendomsmegler som sende henvendelsen, men det hender også at privatpersoner tar kontakt. Kommunen avklarer forkjøpsretten og samtykker til overdragelsen i et brev påført signatur i original. Brevet må sendes sammen med skjøtet til Kartverket når overdragelsen skal tinglyses.

PARKERING
Det er ikke tillatt å parkere i indre gård med bakgrunn i brannsikkerhet og fremkommelighet for utryknings- og renovasjonskjøretøy. Nødvendig av- og pålessing kan gjennomføres innen et tidsrom på 30 minutter. Ved brudd på regel har sameiet en avtale med Oslo Kranbilservice som utfører bøtleggelse og eventuelt borttauing på eiers eget ansvar og risiko.

SAMEIET
Det ble i 2021 vedtatt sammenslåing av tidligere 14 selvstendige sameier. Konstituerende årsmøte er avholdt 01.07.2024. Nye vedtekter bel vedtatt samme dato.
Sameiet er sammenslått til ett sameie ved tinglysning 23.08.2022 (2022/927795-1/200). Sameiet består av 106 seksjoner.

BREDBÅND
Sameiet har en avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

UTBYGGINGRETT
Det ble vedttat på årsmøtet 10.03.2025 at styret har mandat til å behandle og vedta utbyggingsrett til loftareal iht. retningslinjer og avtaleverk vedtatt på årsmøtet av samme dato.

Boligopplysninger:

Nye Ilaløkken Sameie	**Vår ref.:**	7/367	**Fødselsdato eier:**	22.01.1995
Colletts Gate 73	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0456 OSLO	**Eiere:**	Julie Benedicte Behrens		

Organisasjonsnr: 983 104 975

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

LÅN
Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek

UTLEIE
Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde

VEDLIKEHOLD
Rehabilitering av rørstammer: Etappe 1 ble fullført før jul i 2023. Etappe 2 utføres i 2024. På årsmøtet 11.03.24 fikk styret fullmakt til å innkreve kapital fra seksjonseierne for opp til 3 000 000 (Styret får fullmakt til å overstige det nevnte beløp med 20% uten ny behandling på årsmøte) fordelt iht. eierbrøk, styret vil finne den best mulige løsningen for å fordele det aktuelle beløpet over flest mulig måneder for å muliggjøre dette.

Annen informasjon:

VEDTEKTER ENDRET MED BODPLAN

VEDTEKTER

FOR NYE ILALØKKEN SAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte den 1. juli 2021

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sist endret i årsmøte den 27. september 2022.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Nye Ilaløkken Sameie og ble opprettet ved vedtak om

sammenslåing i juni 2021 av følgende eiendommer:

- Colletts gate 53, Gnr 219, Bnr. 17, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 55, Gnr 219, Bnr. 19, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 57, Gnr 219, Bnr. 25, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 59, Gnr 219, Bnr. 27, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 61, Gnr 219, Bnr. 29, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 63, Gnr 219, Bnr. 30, seksjonert 24.01.1983
- Colletts gate 65, Gnr 219, Bnr. 32, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 67, Gnr 219, Bnr. 33, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 69, Gnr 219, Bnr. 34, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 71, Gnr 219, Bnr. 35, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 73, Gnr 219, Bnr. 36, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 75, Gnr 219, Bnr. 37, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 77, Gnr 219, Bnr. 38, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 79, Gnr 219, Bnr. 39, seksjonert 11.02.1983

Sameiet består av 106 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og

forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke boder som de er tildelt i bodplan jfr. vedlegg 1. Slik bruksrett gjelder i 30 år regnet fra 27. september 2022. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det foreligger ikke offentligrettslig tiltak om parkeringsplasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf. esl. § 26.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører
j. innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan

henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. I den enkelte trappeoppgang må et enhetlig preg bevares. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ombygging i seksjon som medfører inngrep i bærende konstruksjoner (f.eks. fjerning av bære-/støttevegg) eller som fører til brudd på – eller hulltaking i – dekke (f.eks. sluk) eller vegg mot naboseksjon, krever kommunal godkjennelse. Seksjonseier skal fremlegge slik godkjennelse for sameiets styre før det er tillatt å igangsette slik ombygging. Samtidig skal fremlegges dokumentasjon på kvalifikasjonene til utførende entreprenør.

Ved bytte/flytting/nyetablering av sluk skal seksjonseier – før arbeidet igangsettes - varsle eieren av underliggende seksjon, og fremlegge for styret skriftlig dokumentasjon fra statiker på at etasjeskillers bæreevne og brannmotstand opprettholdes. Omlegging av rør må foretas innenfor seksjonen, og det er ikke tillatt å etablere nye forgreningspunkter inn til seksjonen. Det er heller ikke tillatt å etablere varmtvannsbereder utenfor seksjonen, dvs. i fellesarealer, som f.eks. alt areal i kjeller.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan ordinært og ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres.

Ordinært, så vel som ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret skal sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til

årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsmelding
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. behandle budsjett
d. fastsette styrehonorar for foregående periode
e. velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært

årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e. samtykke til at formålet for &.1 eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f. samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
h. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
i. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering). Gjelder fra 01.07.2021.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si

seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e. endring av utgiftsfordelingen
f. innskrenkninger i seksjonseiers råderett.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minsten seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av mellom tre og fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt med vanlig flertall. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Ved valg av styremedlemmer anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en

beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal signere protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem

regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha &I eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDLEGG



NYE ILALØKKEN SAMEIE

«BODPLAN»

OVERSIKT
OVER DISPONERING AV FELLESAREALER
TIL BODER FOR ALLE 106 SEKSJONER

(vedlegg 1 til vedtektene for sameiet)



NYE ILALØKKEN SAMEIE

«BODPLAN»

OVERSIKT
OVER DISPONERING AV FELLESAREALER
TIL BODER FOR ALLE 106 SEKSJONER
(vedlegg 1 til vedtektene for sameiet)

Etter fullført reseksjonering av sameiet i august 2022, vedtok ekstraordinært årsmøte 27. september 2022 slikt tillegg til vedtektenes pkt. 2.6:
«De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke de boder som de er tildelt i «BODPLAN», jfr. vedlegg 1. Slik bruksrett gjelder i 30 år regnet fra 27. september 2022.»

Hensikten med vedtaket er å sikre rettighet til boder for samtlige seksjoner i samsvar med lov om eierseksjoner.

Bodplanen er utarbeidet med utgangspunkt i at hver seksjon opprinnelig var tildelt 1 bod på loft og 1 liten og 1 større bod i kjeller. Gjennom årene har det imidlertid vært gjort en del ombygginger både på loft og i kjellere, som har endret fordelingen. Takket være god bistand fra seksjonseierne, har det latt seg gjøre å registrere dagens faktiske bruk. Noen få tilfelle av uklarhet om bruken, har latt seg avklare i minnelighet eller ved styrets avgjørelse.

Oversikten har to ark for hver av de 14 oppgangene: 1 plantegning for kjeller og 1 plantegning for loft. Tegningene er de samme som ble benyttet ved reseksjoneringen.

Arealene som disponeres til boder, er markert ved fargelegging.
Det er påført (to eller tre) ulike farger for å skille klart mellom tilstøtende arealer.
Hvilken seksjon som disponerer hvilket farget areal, er markert med pil inn til arealet og med seksjonsnummer (NB: nytt seksjonsnr. iht. reseksjonering; kfr. inntatt oversikt over sammenheng mellom gammelt og nytt seksjonsnummer).

Det er ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom farge og seksjon
(dvs. samme seksjon kan ha bod med ulik farge i kjeller og på loft).
Areal som ikke er fargelagt, er resterende fellesareal - til felles bruk.

Efter at bodplanen ble lagt ut på FB, er det innkommet bemerkninger om feil/mangel (fra seksjon 32 og seksjon 96). Begge viser seg å være berettiget, og styret har pr. d.d. vedtatt å korrigere iht. begge bemerkninger.
Med disse korreksjonene er samtlige tilgjengelige boddører nå merket med nye seksjonsnummer og med seksjonens plassering i oppgangen.

Styret
8. november 2022

NYE ILALØKKEN SAMEIE

Oversikt seksjonseiere
og sammenheng mellom tidl. seksjonsnr. i enkeltsameie (**Snr G**) og nytt seksjonsnr. (Snr N) i sammenslått sameie

C	Etternavn	Snr G	Snr N
53			
I V	Anjum/Shakar	1	1
I H	Oware	2	2
II V	Solbakken	3	3
II H	Sæterøy	4	4
55			
I V	Haugvik	1	5
I H	Schjetlein	2	6
II V	Rieber-Mohn	3	7
II H	Dijkman	4	8
57			
I V	Bjerke	1	9
I H	Håbjørg	2	10
II V	Ottesen	3	11
II M	Martinsen	4	12
II H	Eriksen	5	13
III V	Efjestad	6	14
III M	Aas	7	15
III H	Howell	8	16
59			
I V	Petersen/Rohde	1	17
I H	Frisch	2	18
II V	Urkedal	3	19
II M	Holtmann	4	20
II H	Bie	5	21
III V	Willassen	6	22
III M	Skaane	7	23
III H	Nyquist/Sande	8	24
61			
I V	Sohal-David/David	1	25
I H	Gaasrud	2	26
II V	Vik	3	27
II H	Sundby/Jacobsen	4	28
III V	Molden	5	29
III H	Müller	6	30

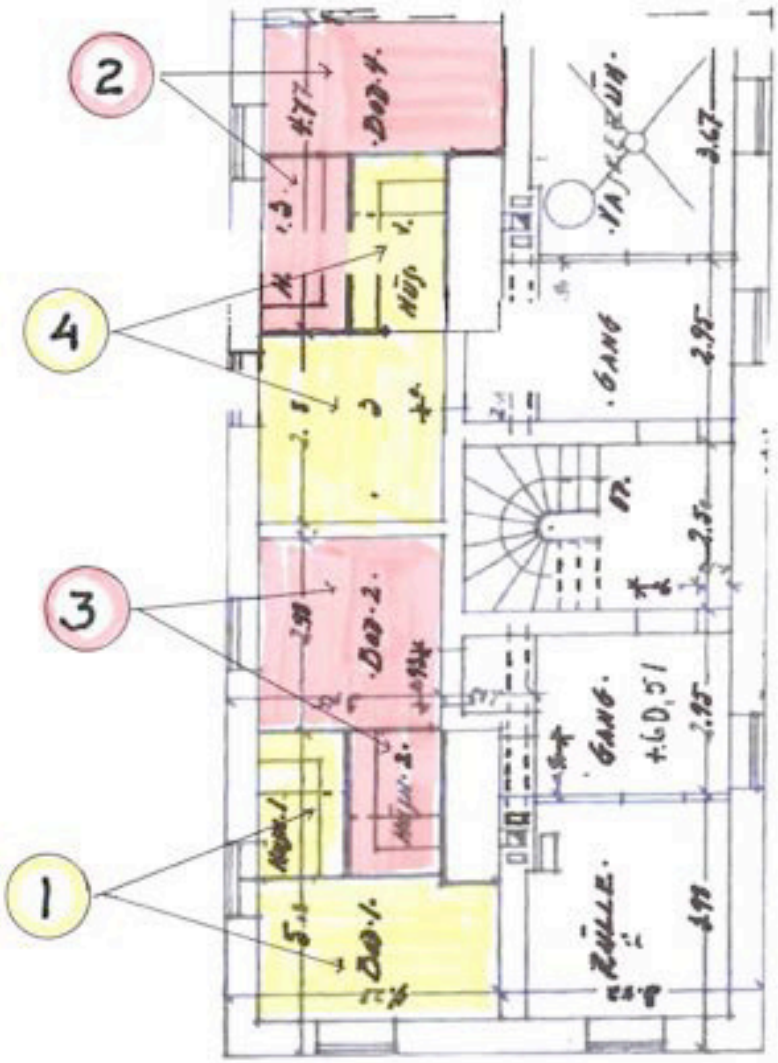
C	Etternavn	Snr G	Snr N
63			
I V	Lyngholt/Tvengsberg	1	31
I M	Behrens	2	32
I H	Pettersen/Wilhelmsen	3	33
II V	Gjertsen/Orsten	4	34
II M	Almaas	5	35
II H	Kvalsvik/Ilic	6	36
III V	Cleve-Hansen	7	37
III M	Bjerkelund	8	38
III H	Bardoz/Ødegården	9	39
65			
I V	Gjerstad	1	40
I H	Underdal/	2	41
II V	Ahlqvist/Frølich	3	42
II M	Thorstensen	4	43
II H	Gunhildrud	5	44
III V	Yuan	6	45
III M	Næss	7	46
III H	Dalheim	8	47
67			
I V	Berglie	1	48
I M	Hofstad	2	49
I H	Hartmann/Skogen	3	50
II V	Olsen	4	51
II M	Furnes	5	52
II H	Christophersen	6	53
III V	Solgt.no AS	7	54
III M	Moore	8	55
III H	Skåland	9	56
69			
I V	Payandeh	1	57
I M	Biagi	2	58
I H	Eek	3	59
II V	Dale	4	60
II M	Rapp	5	61
II H	Paulsen	6	62
III V	Haugstad	7	63
III M	Wiik	8	64
III H	Birkeland	9	65
71			
I V	Reine/Lassen	1	66
I M	Thorkildsen	2	67
I H	Paulsen	3	68
II V	Rognstrand	4	69
II M	Fagerås	5	70
II H	Brecheisen	6	71
III V	Kristiansen/Bjøru	7	72
III M	Finne	8	73
III H	Blindheim/Hauge	9	74

C	Etternavn	Snr G	Snr N
73			
I V	Pedersen	1	75
I M	Halvorsen	2	76
I H	Helle	3	77
II V	Dalen	4	78
II M	Fredriksen	5	79
II H	De La Mata De La Isla	6	80
III V	Behrens	7	81
III M	Gabrielsen	8	82
III H	Martinsen	9	83
75			
I V	Holt/Strømme-Svendsen	1	84
I M	Øygarden	2	85
I H	Weberg	3	86
II V	Greina	4	87
II M	Borthne	5	88
II H	Olsen	6	89
III V	Sørvang	7	90
III M	Nordby	8	91
III H	Fjeldstad	9	92
77			
I V	Tallberg	1	93
I H	Myhrvold	2	94
II V	Andersen	3	95
II M	Sandvig	4	96
II H	Johnsen	5	97
III V	Tvete	6	98
III M	Berntsen	7	99
III H	Nyhus	8	100
79			
I V	Tidemand-Andersen	1	101
I H	Nilsson	2	102
II V	Salomonsen	3	103
II H	Hjertenæs	4	104
III V	Sivertsen/Wold	5	105
III H	Fonn	6	106

C. 53 K

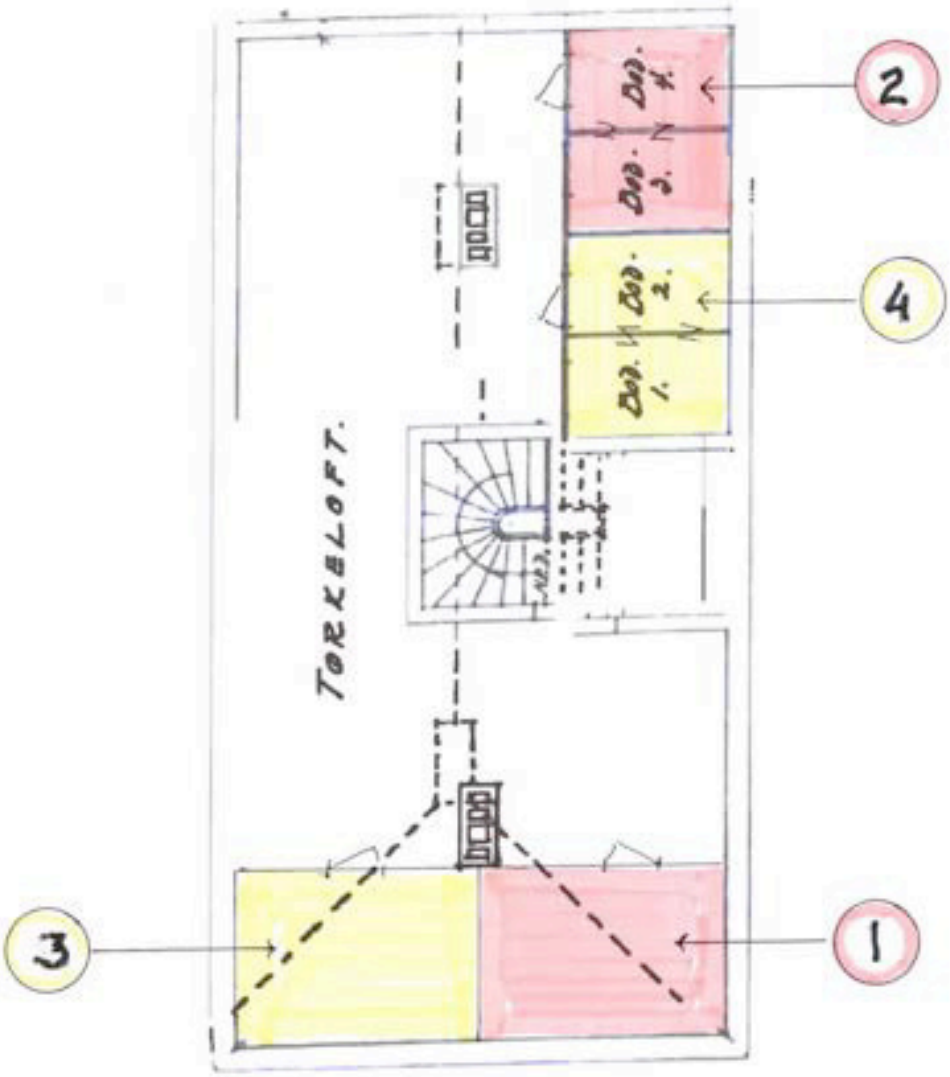
Vedlegg 1

s. 1-4

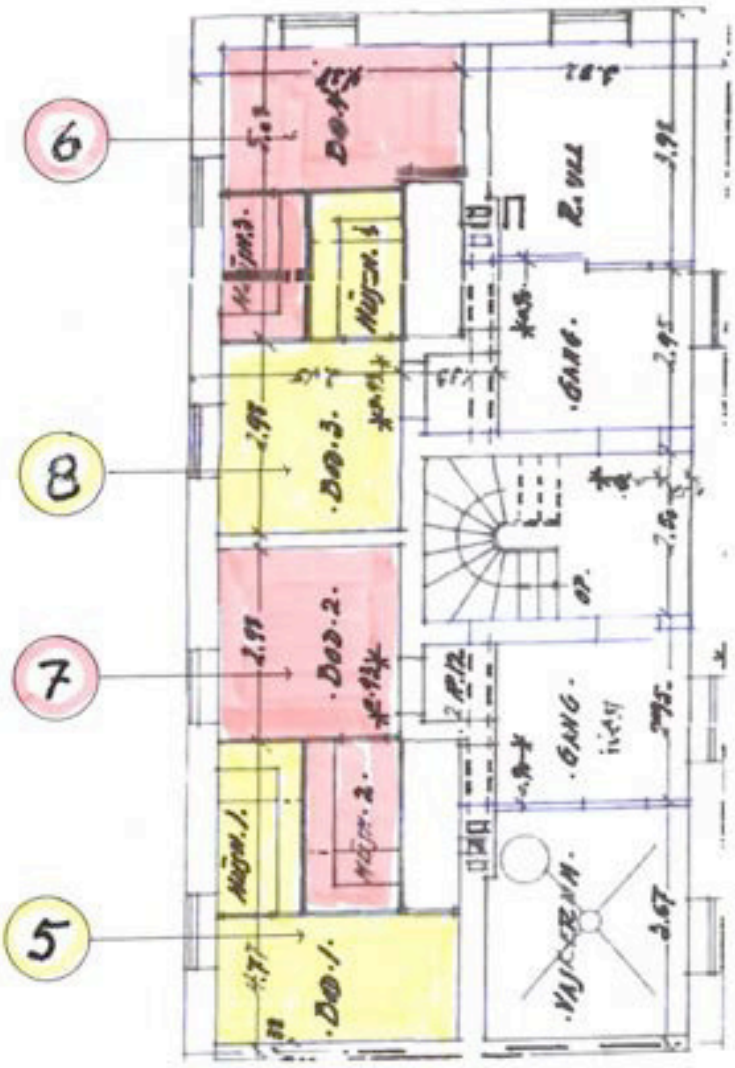


GNR. 219, BNR. 17

Collatts gate 53 i Oslo
Plan av kjeller



GNR. 219, BNR. 17
Colletts gate 53
Plan loft



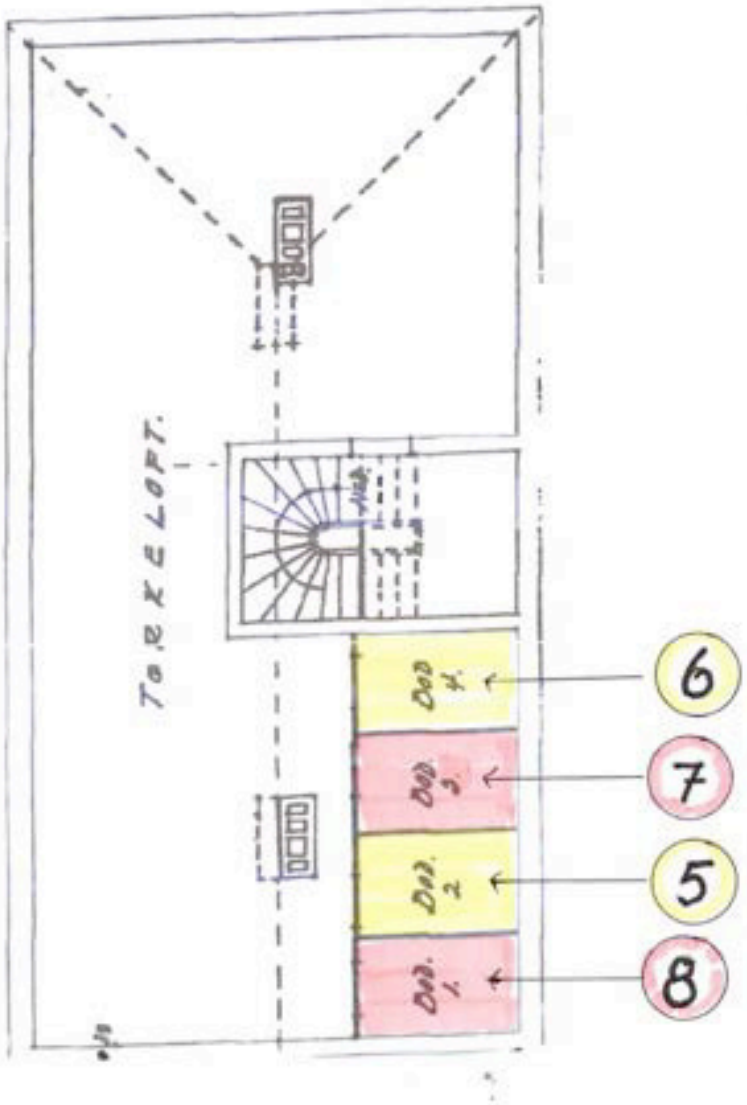
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 55
Plan av kjeller

C. 55 L

Vedlegg 1

s. 5-8



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 55

Plan loft

C.57 K

Vedlegg 1

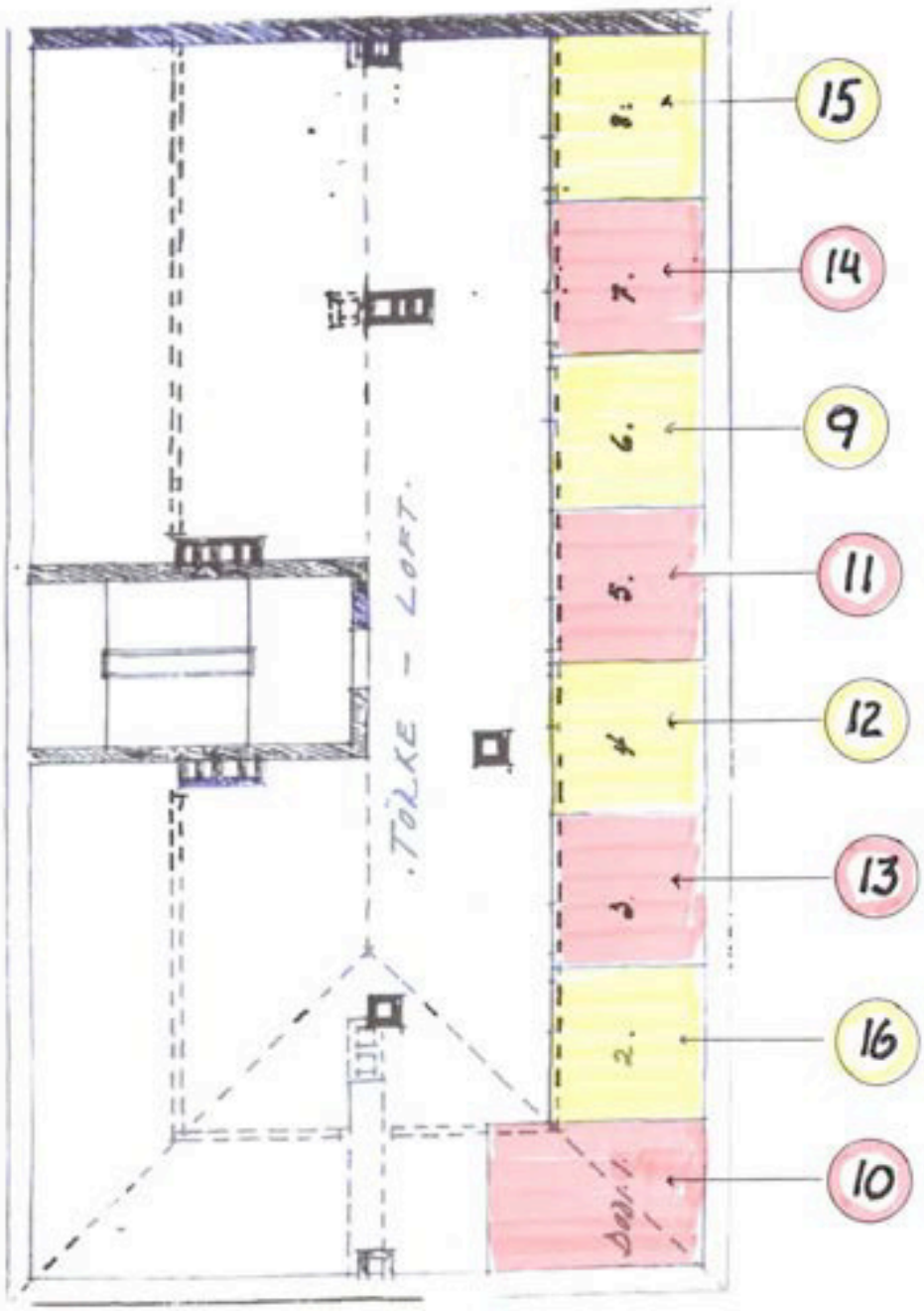
s. 9–16



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 57 i Oslo

Plan av kjeller

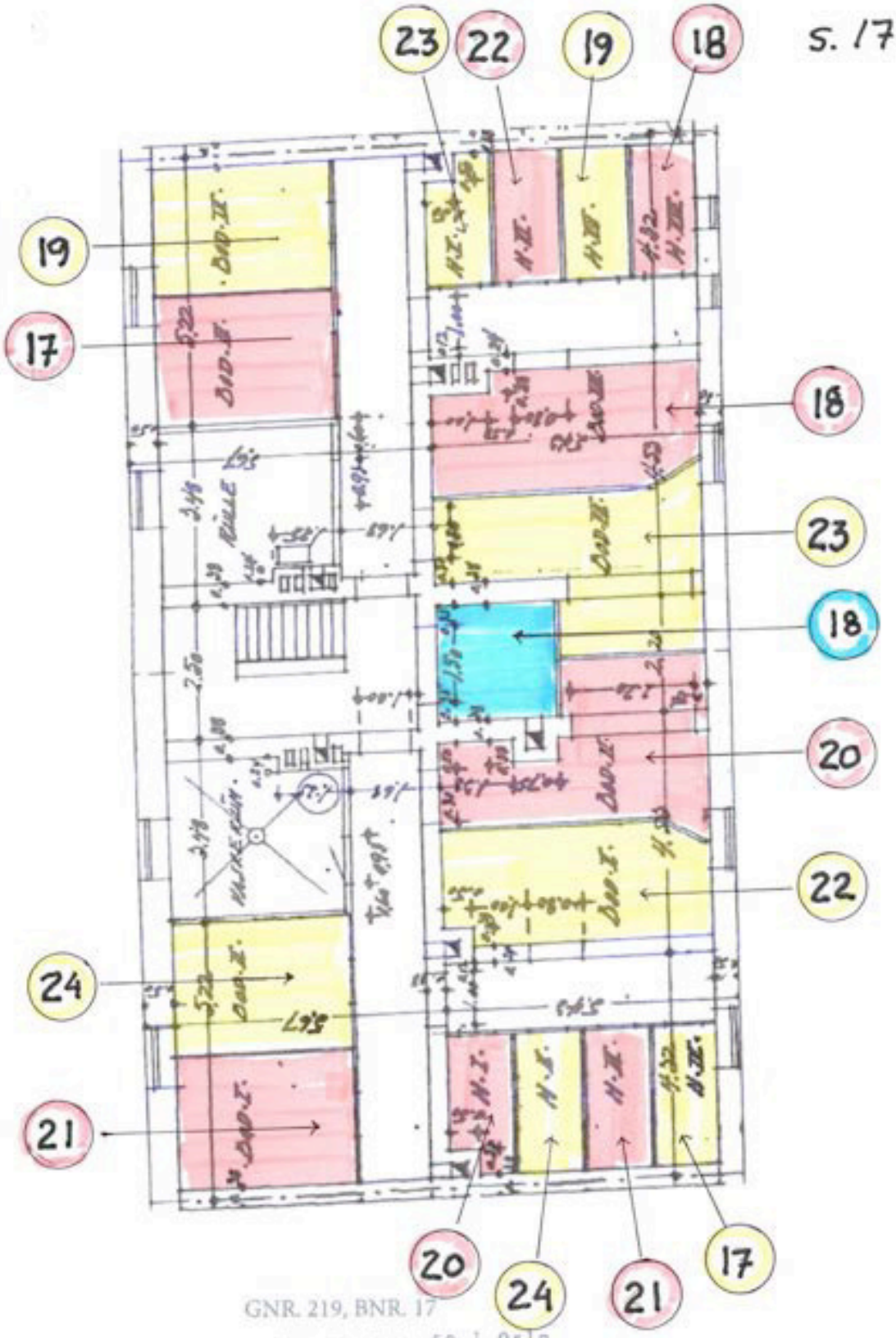


GNR. 219, BNR. 17
Colletts gate 57
Plan loft

C. 59 K

Vedlegg 1

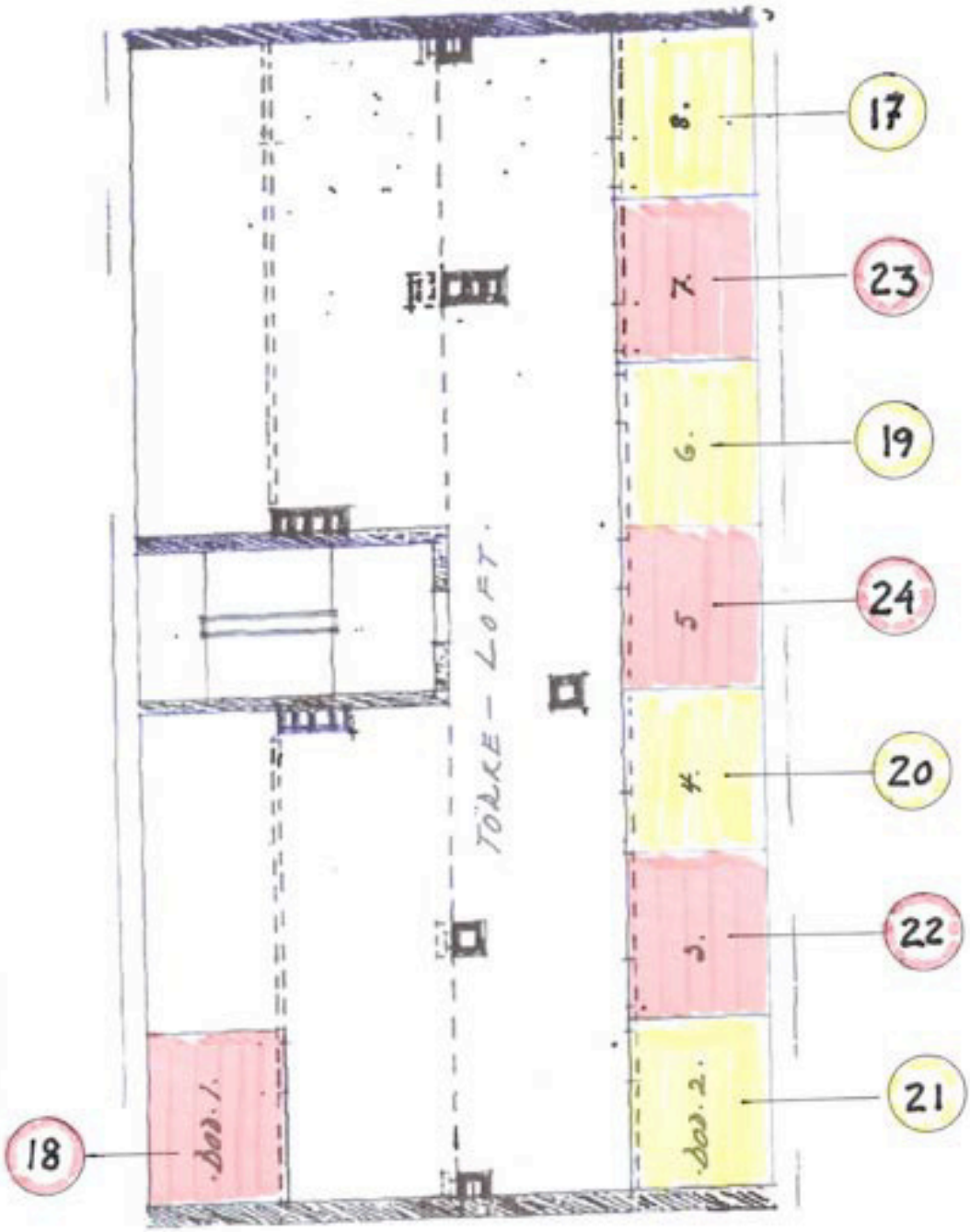
s. 17 - 24



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 59 i Oslo
Plan av kjeller

C. 59 L
Vedlegg 1
s. 17 -24



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 59 i Oslo
Plan av loft

C. 61 K

Vedlegg 1

s. 25-30



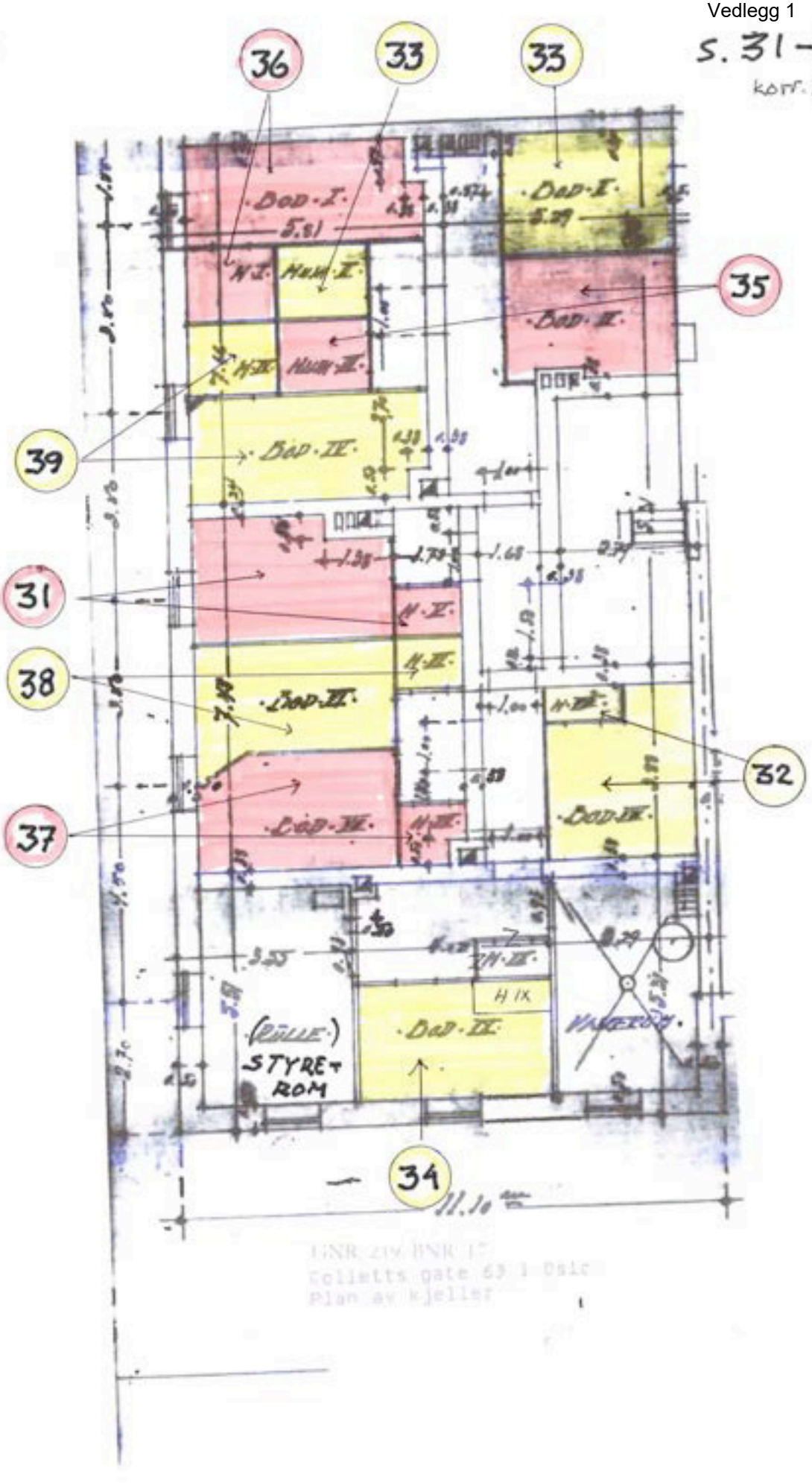
GNR. 219, BNR. 217

Colletts gate 61 i Oslo
Plan av kjeller

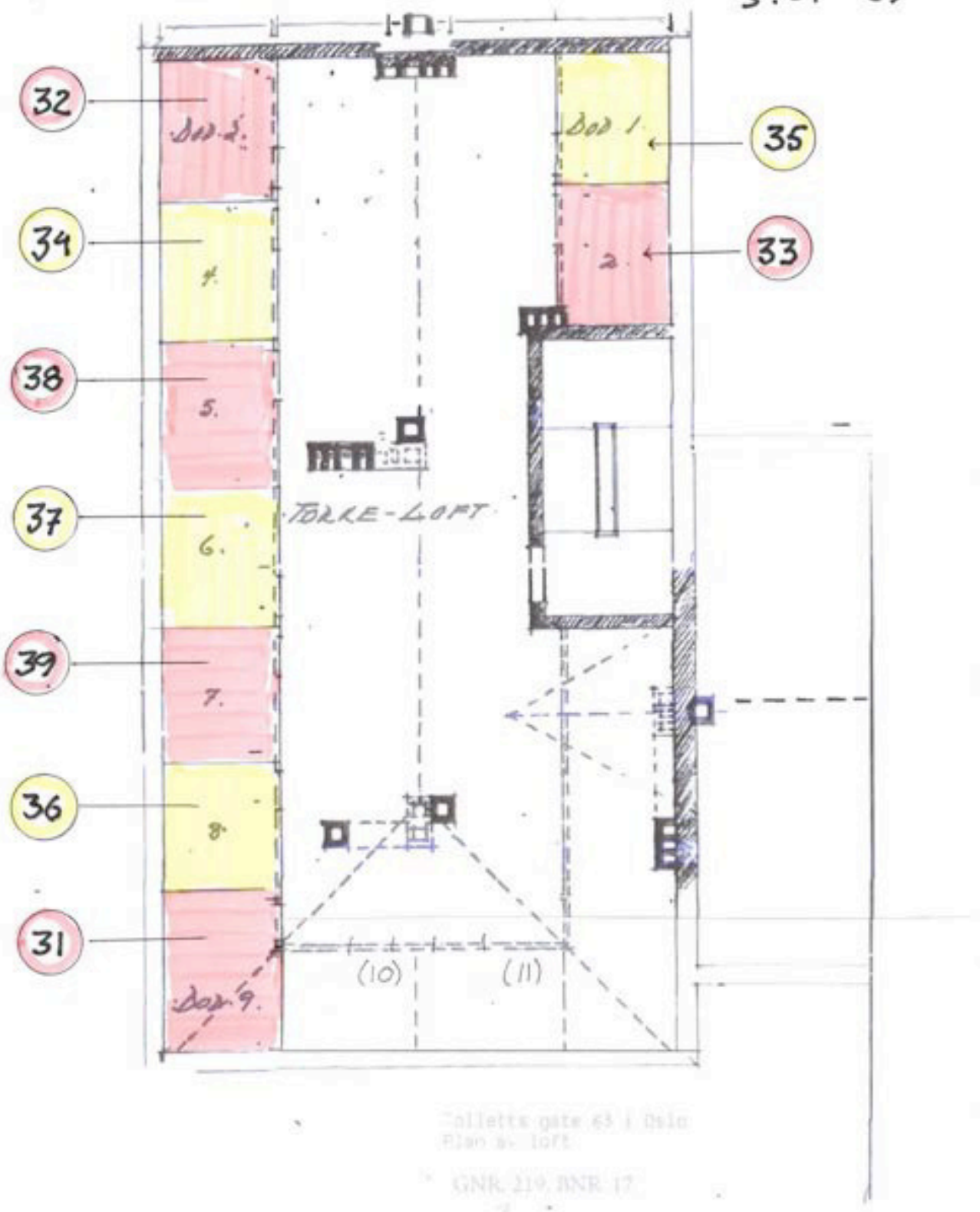

skap
arb.rom. 9/1
stue 25/3
SNR 30
repos
spiraltrapp
Hall
isolert vegg
Felles loft
Loftsbod III H
Loftsbod II H
Loftsbod I H
Loftsbod II V
Loftsbod III V
Loftsbod III J
30
28
26
25
27
29

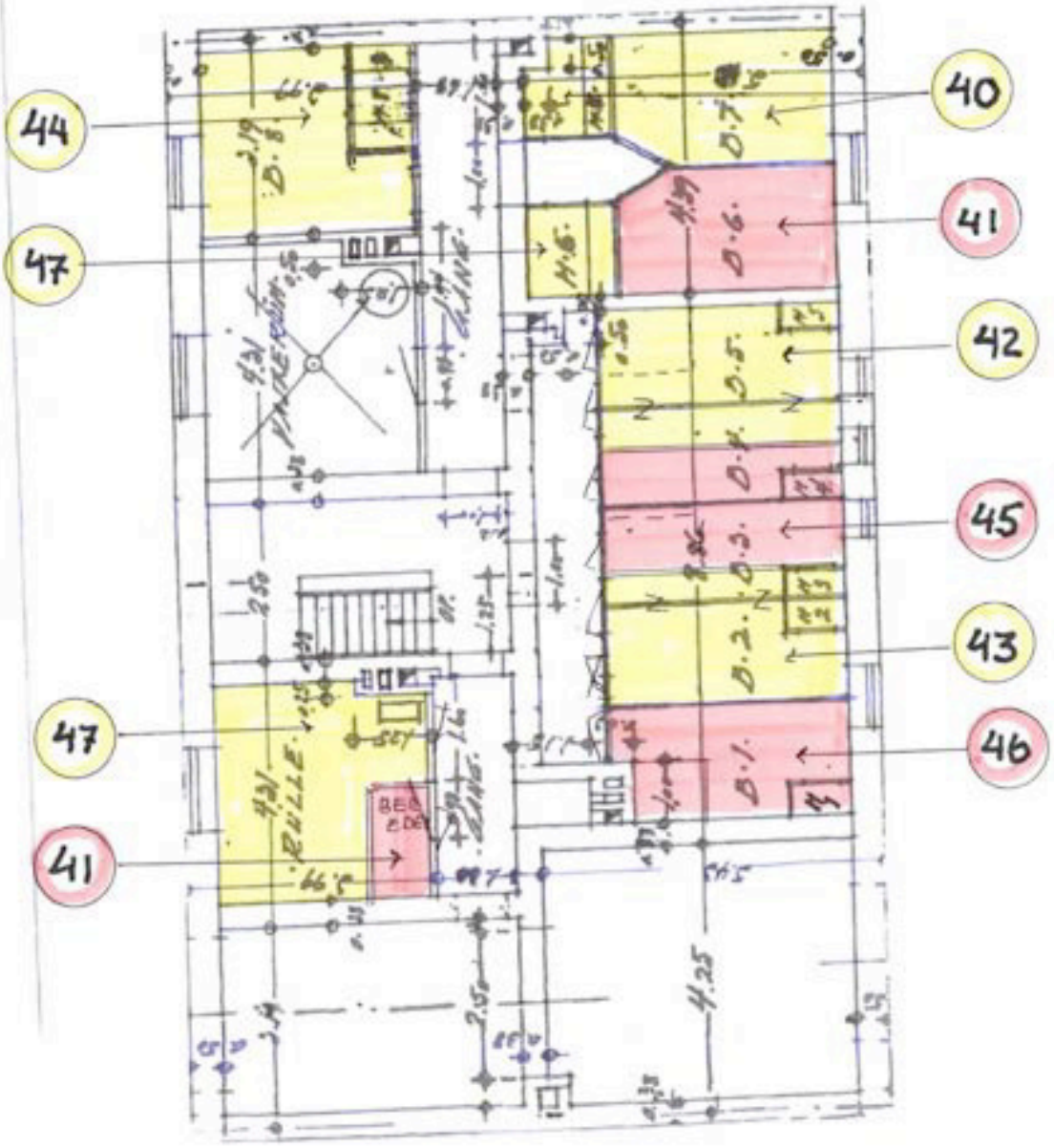
61

C. 63 K
Vedlegg 1
s. 31-39
korr. 220921/TV



C. 63 L
Vedlegg 1
s. 31 – 39





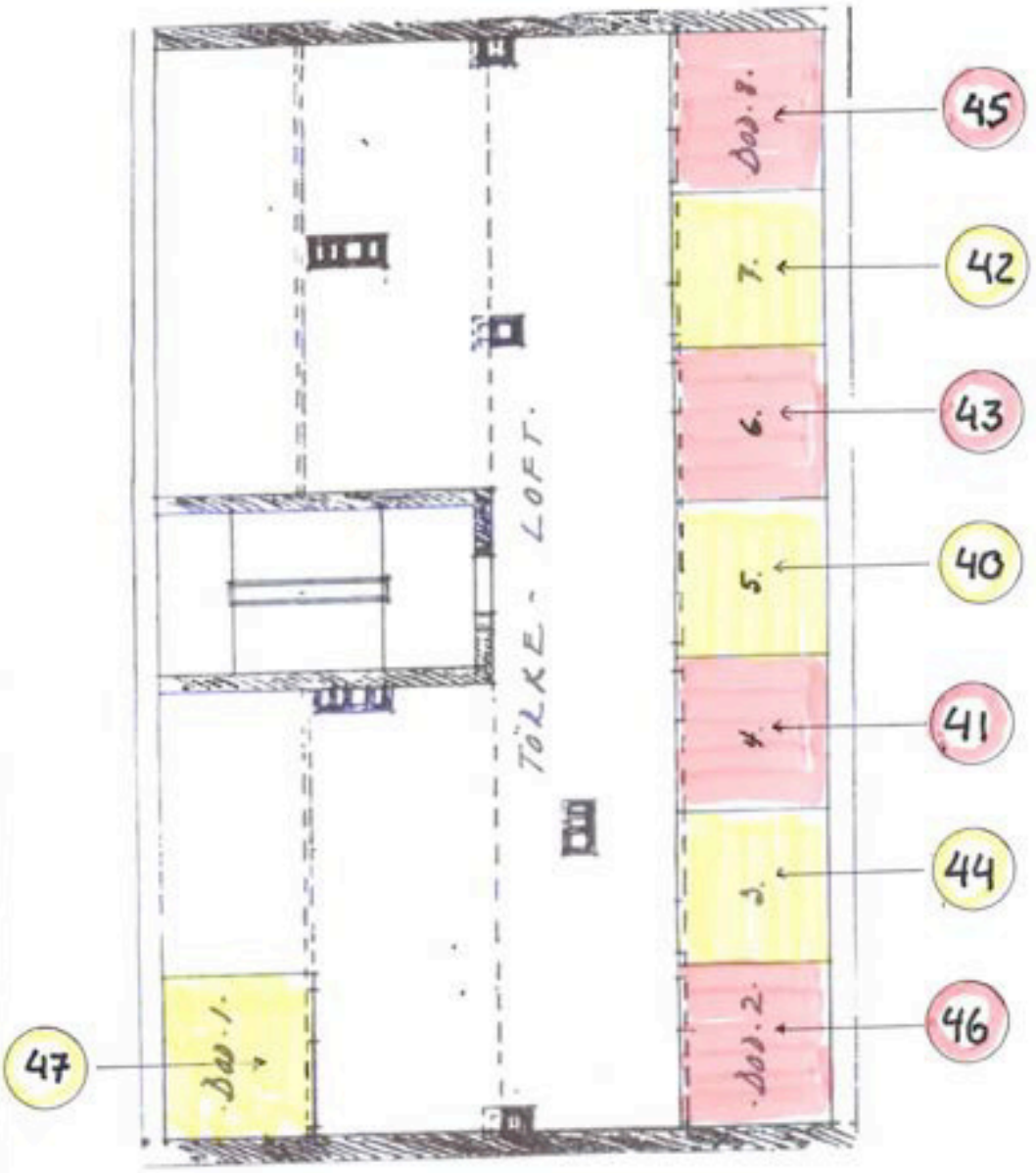
GNR. 219, BNR. 17

Colletta gate 65 i Oslo
Plan av kjeller

C. 65 L

Vedlegg 1

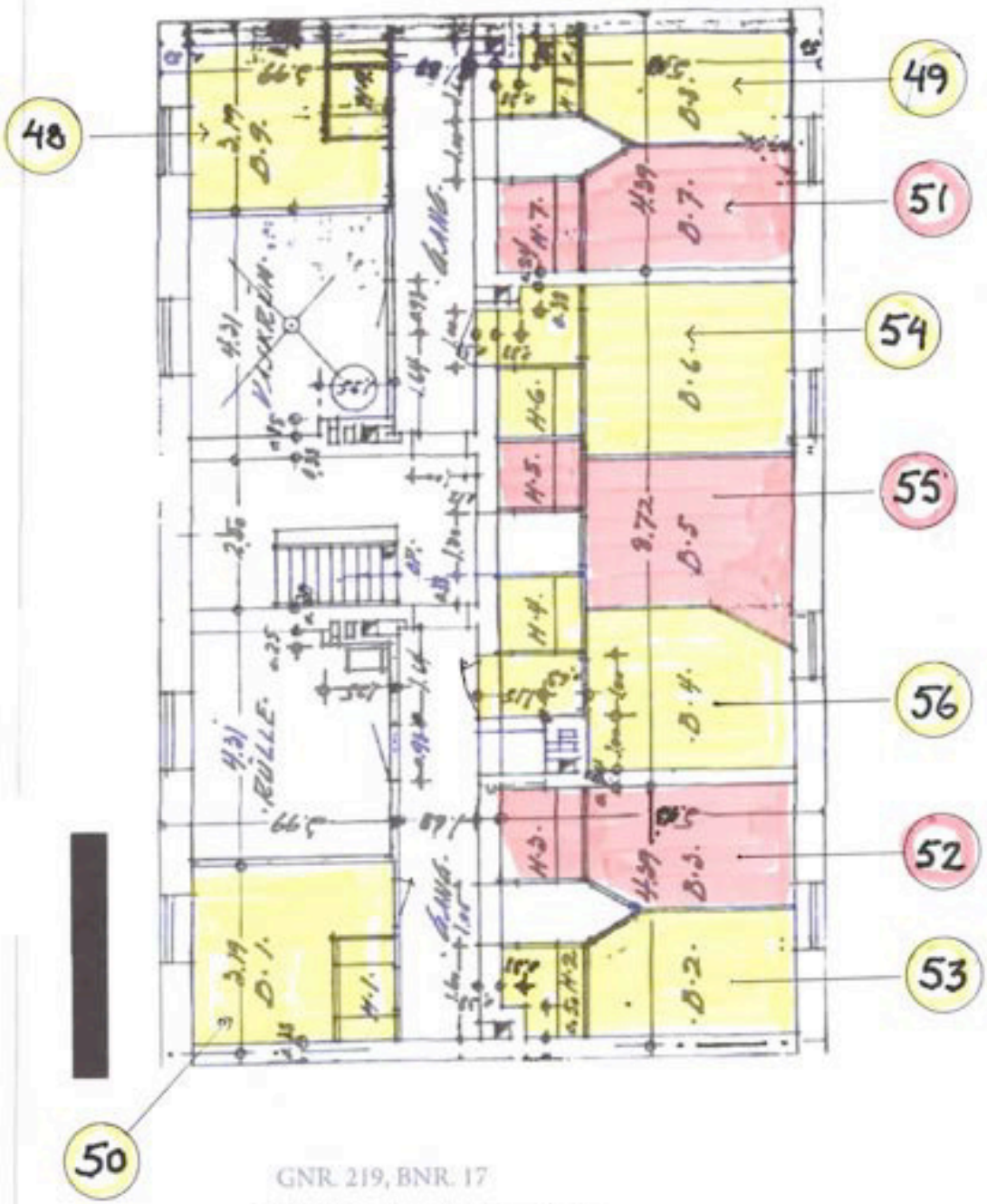
s. 40-47



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 65

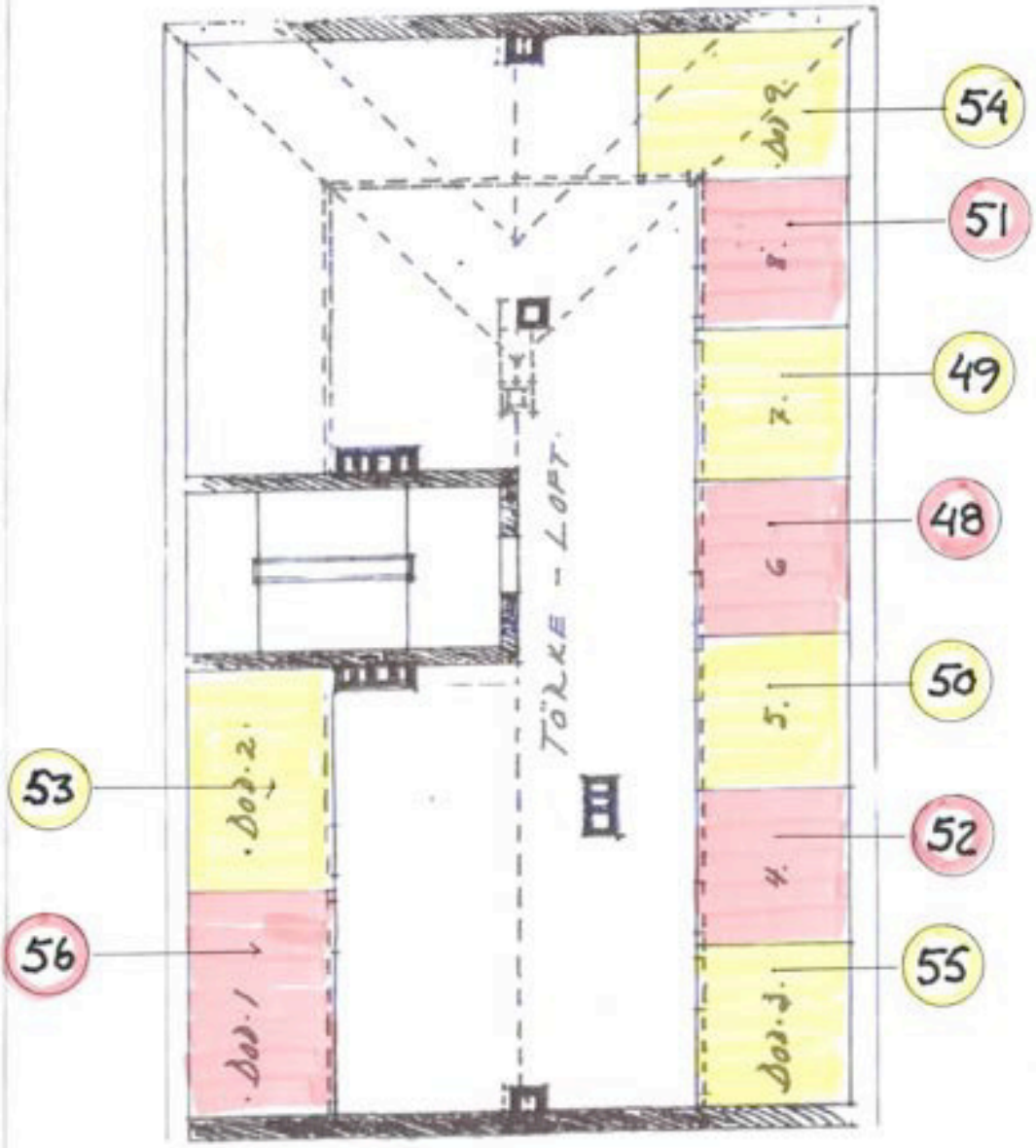
Plan loft



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 67 i Oslo
Plan av kjeller

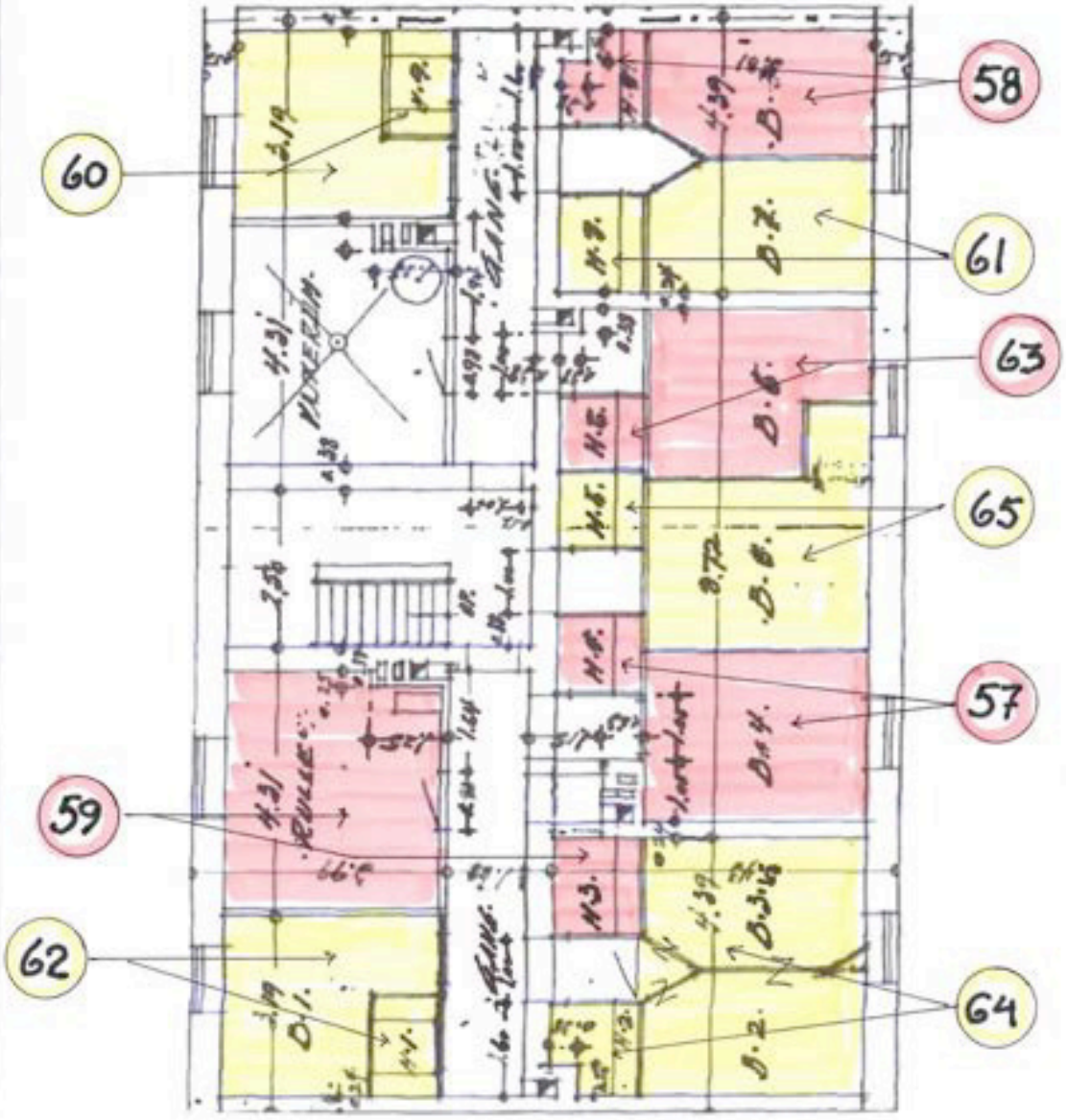
C. 67 L
Vedlegg 1
S. 48 - 56



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 67
Plan loft

C. 69 K
Vedlegg 1
s. 57-65



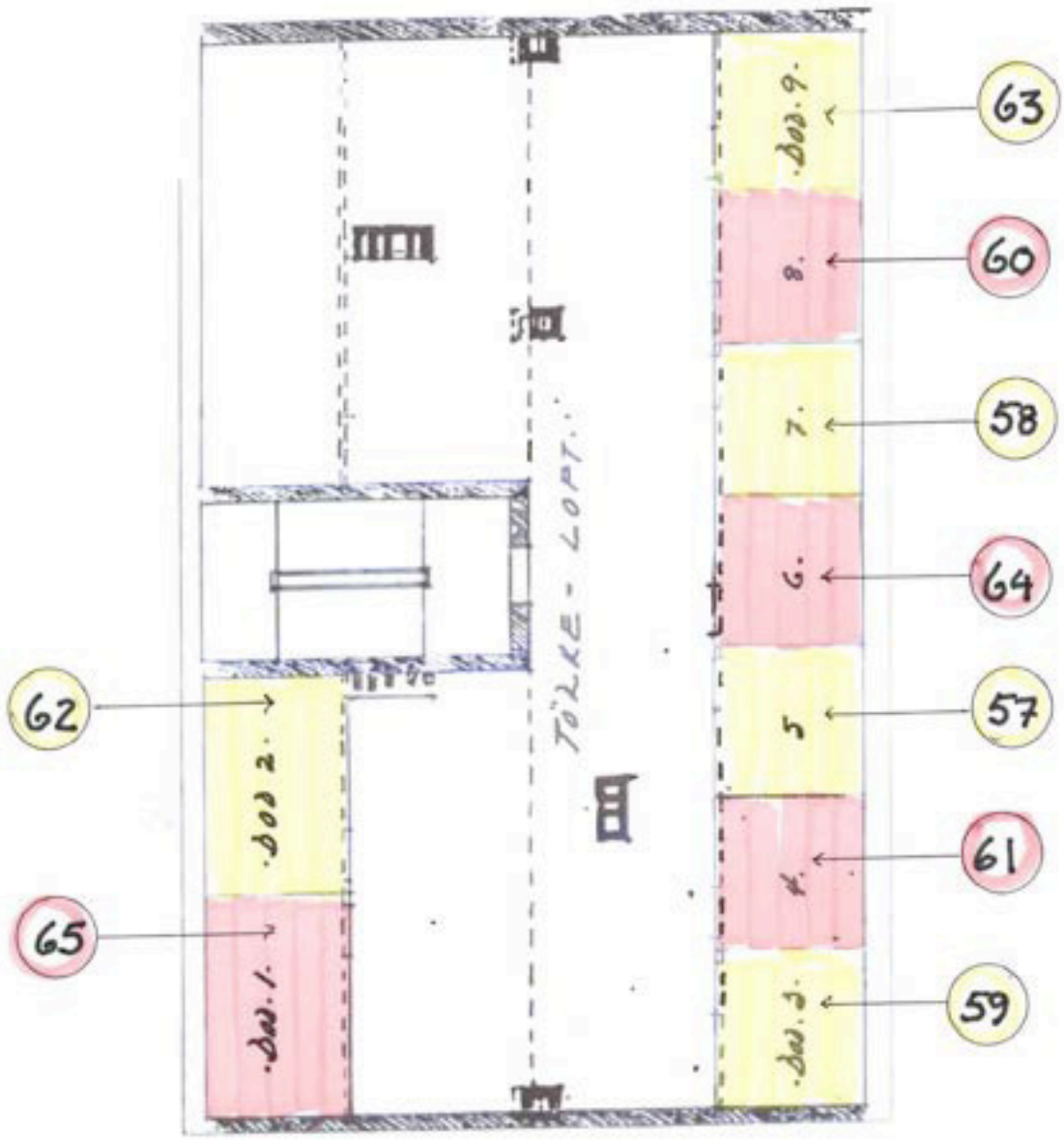
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 69 i Oslo
Plan av kjeller

C. 69 L

Vedlegg 1

s. 57-65



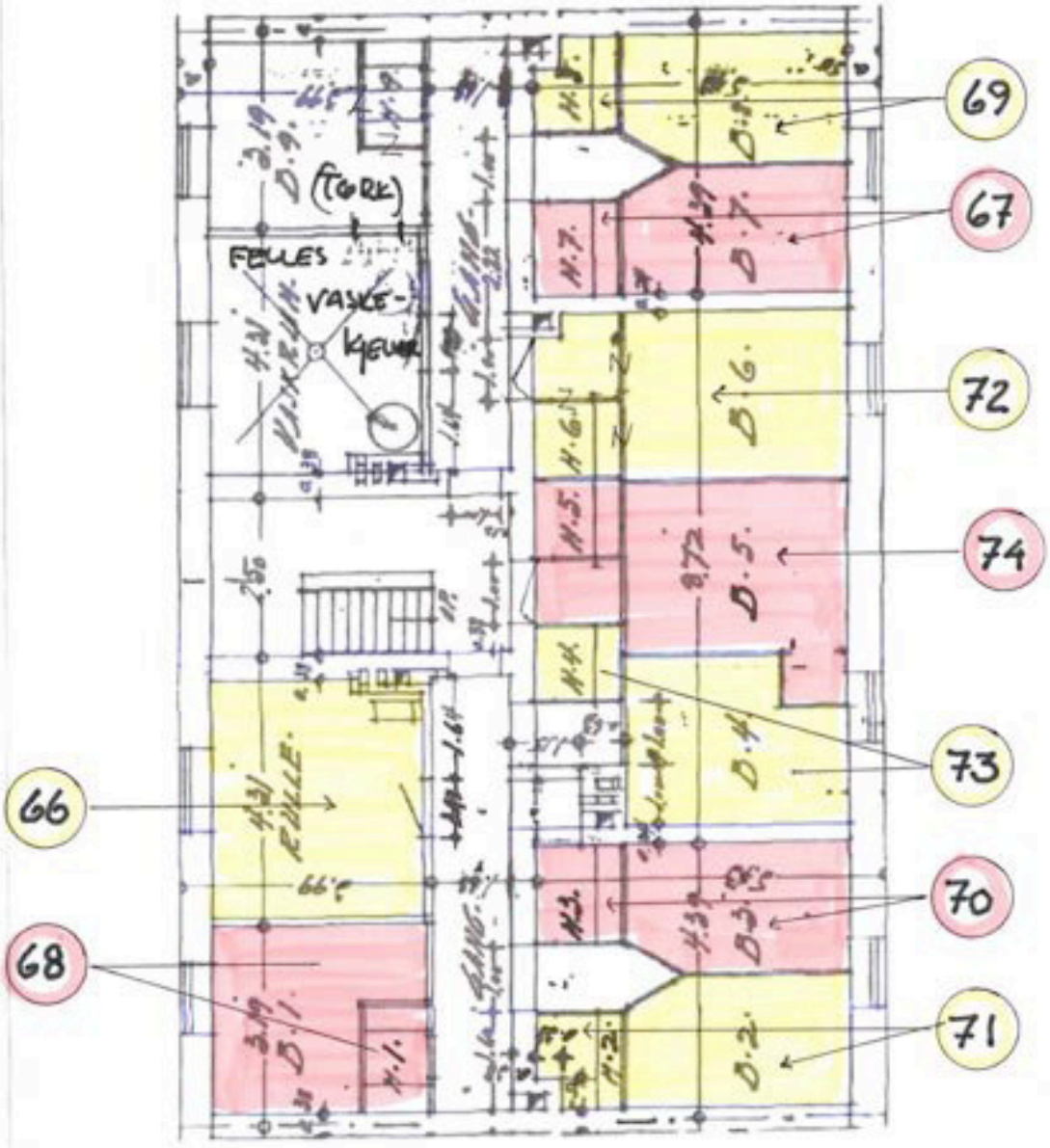
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 69
Plan loft

C. 71 K

Vedlegg 1

s. 66-74

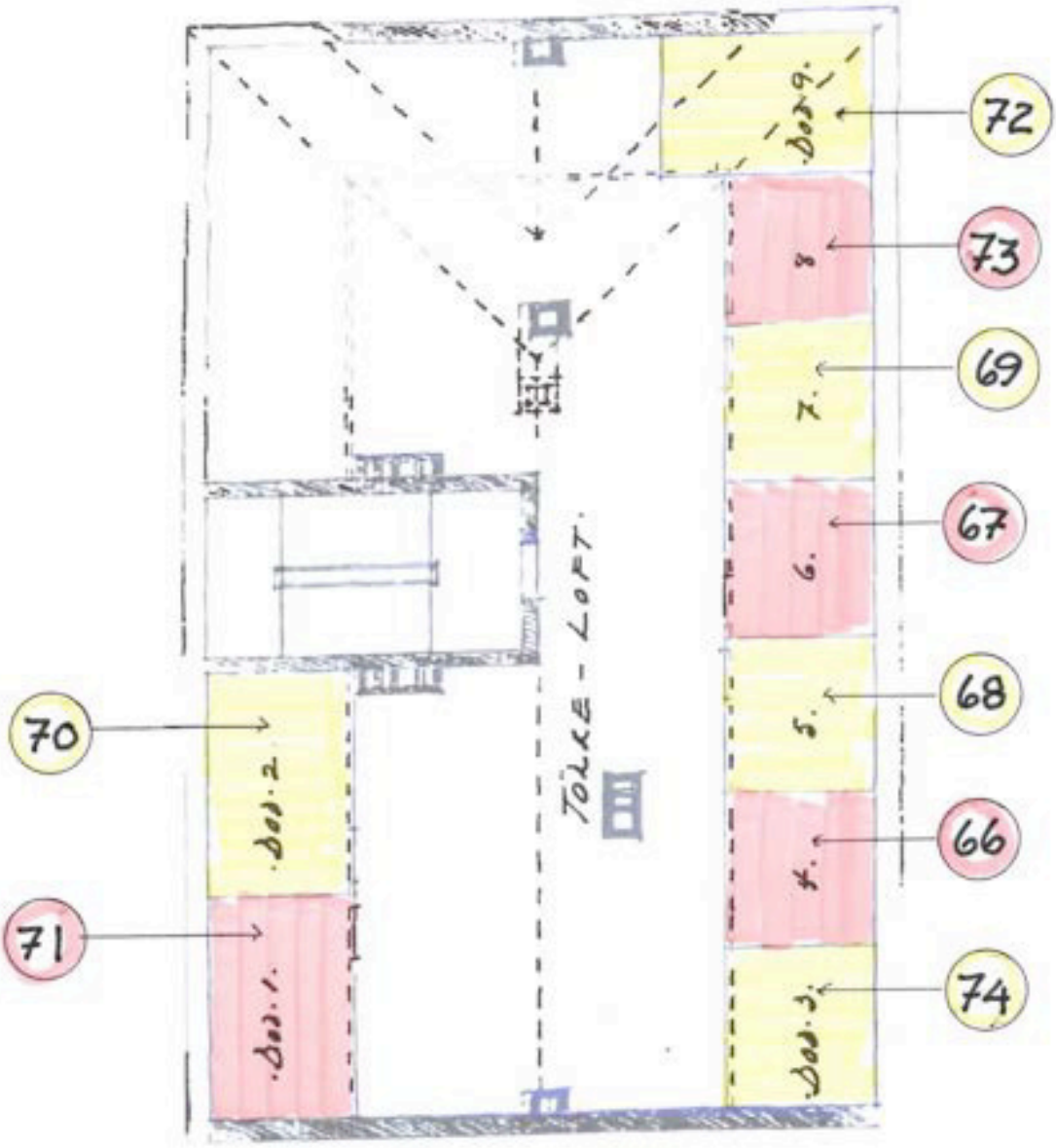


GNR. 219, BNR. 17

Collettsgate 71
Plan av kjeller

C. 71 I

s. 66 -74



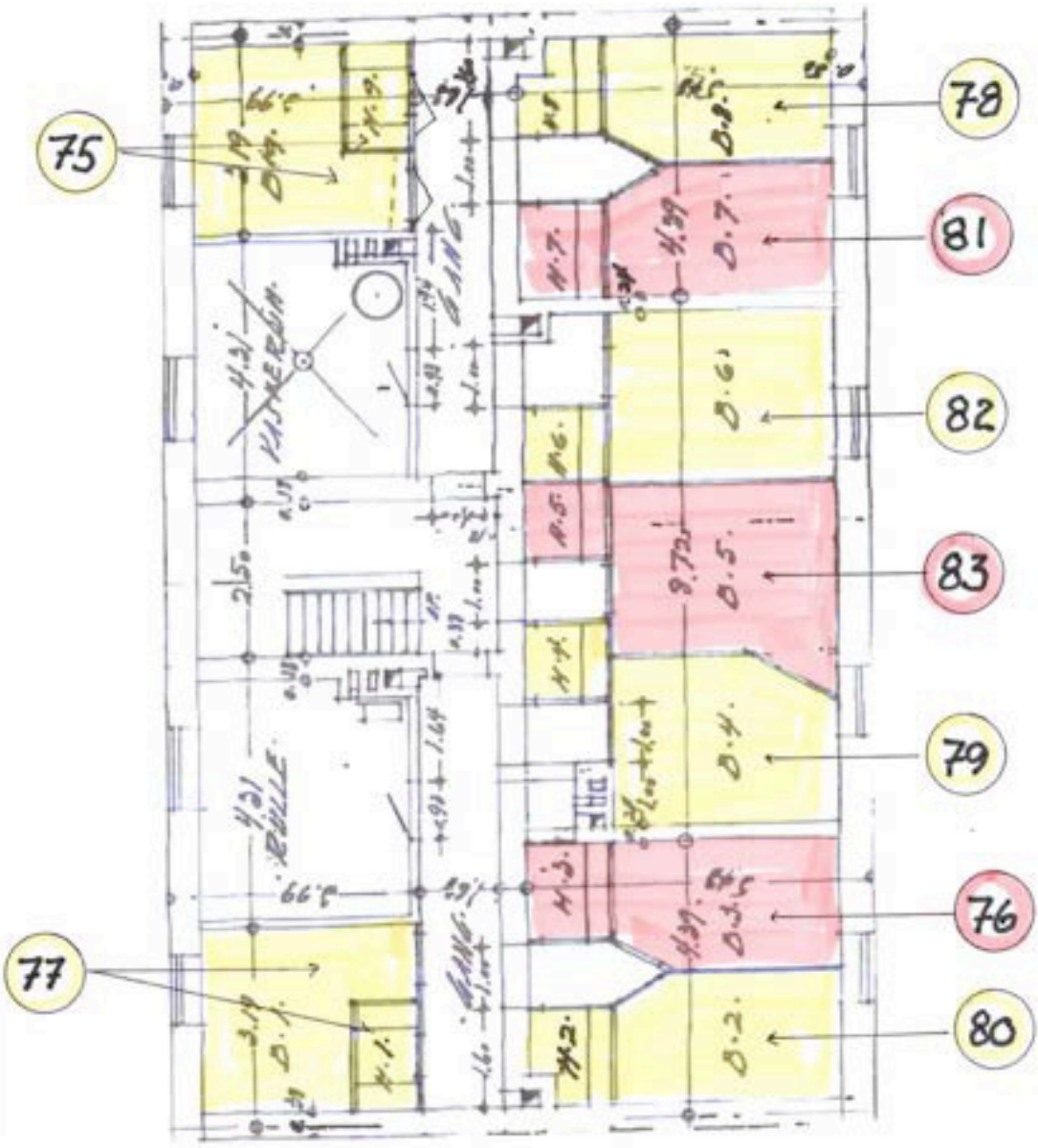
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 71 i Oslo
Plan av loft

C. 73 K

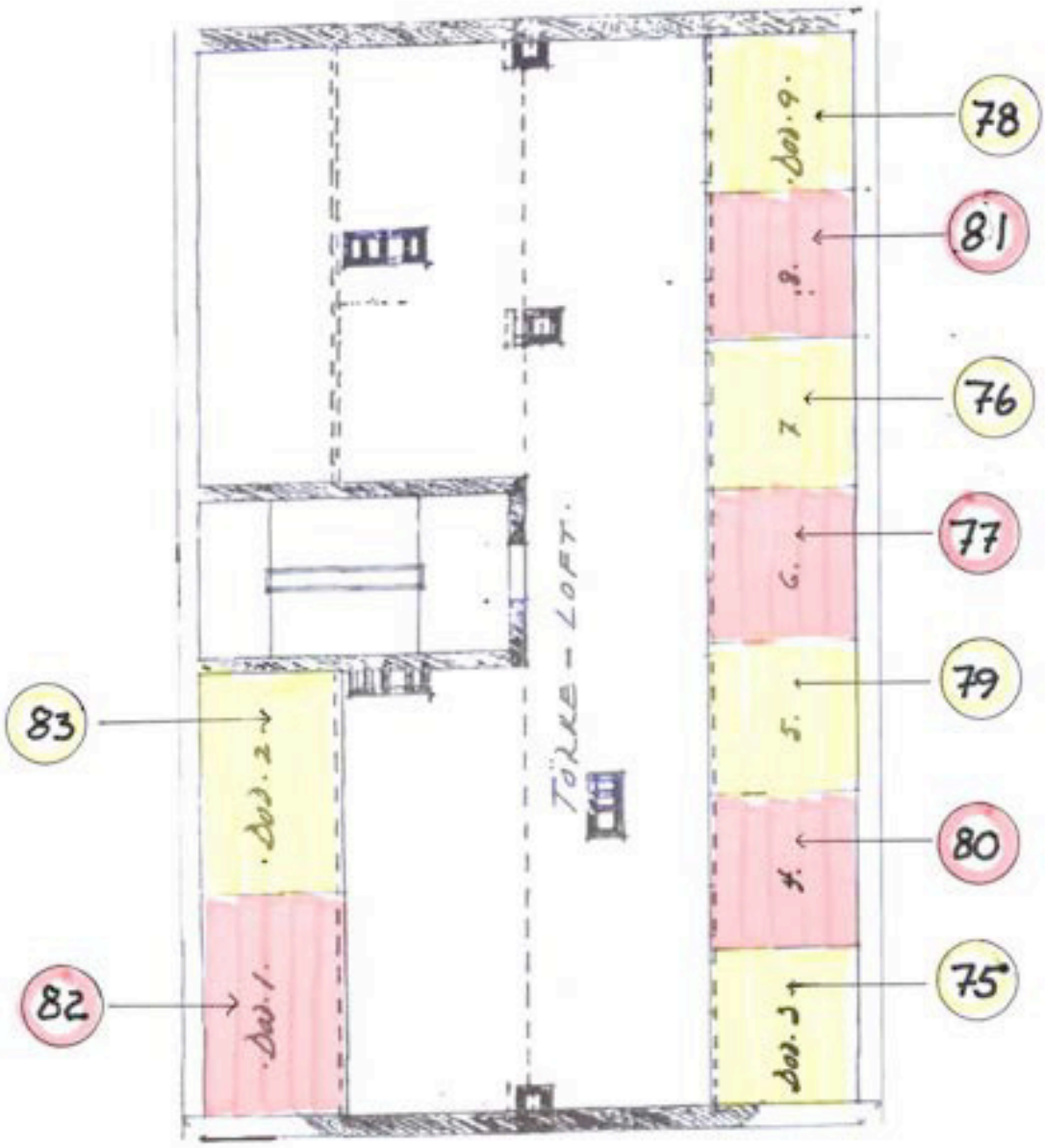
Vedlegg 1

s. 75-83



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 73 i Oslo
Plan av kjeller

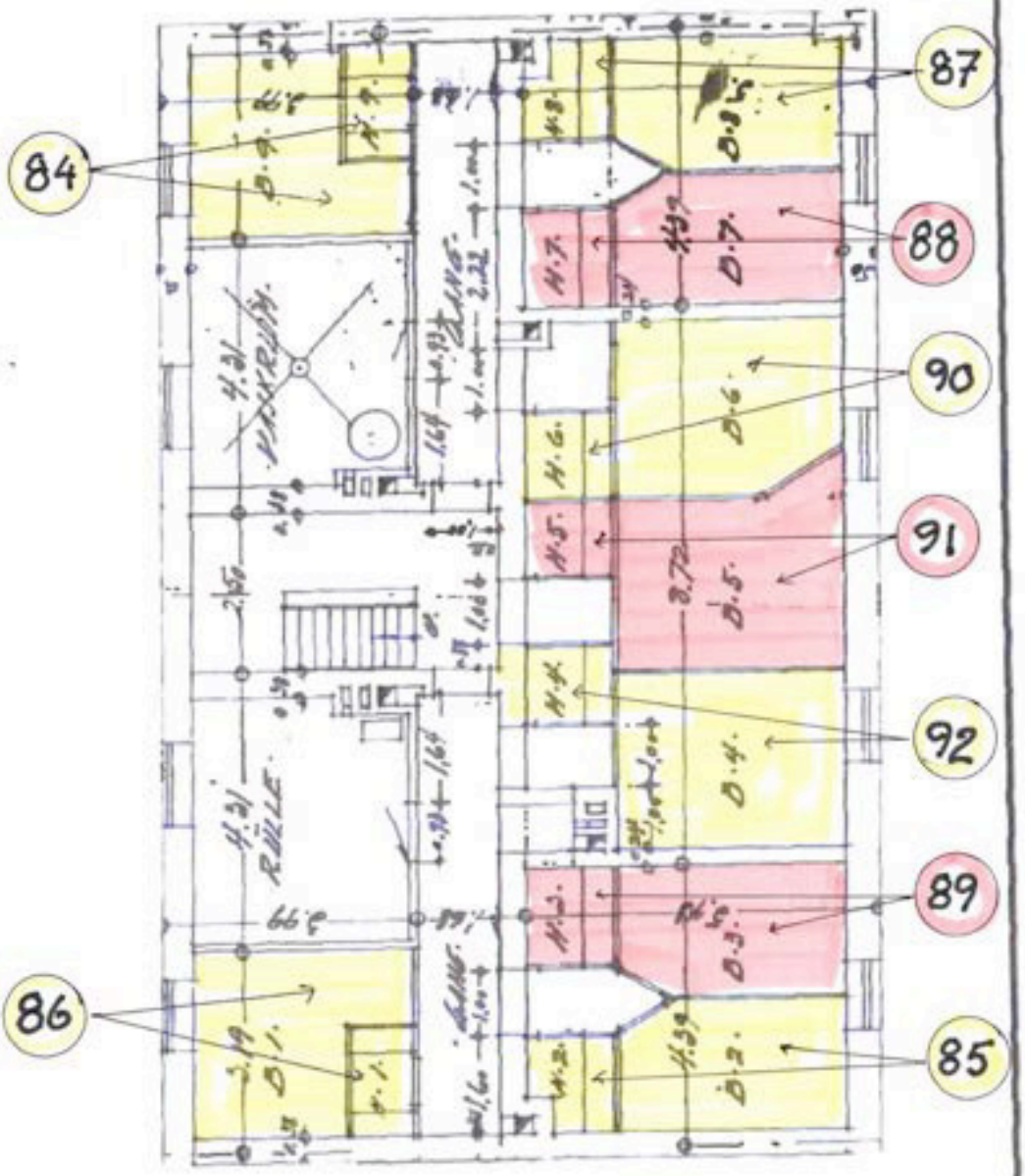


GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 73 i Oslo
Plan av loft

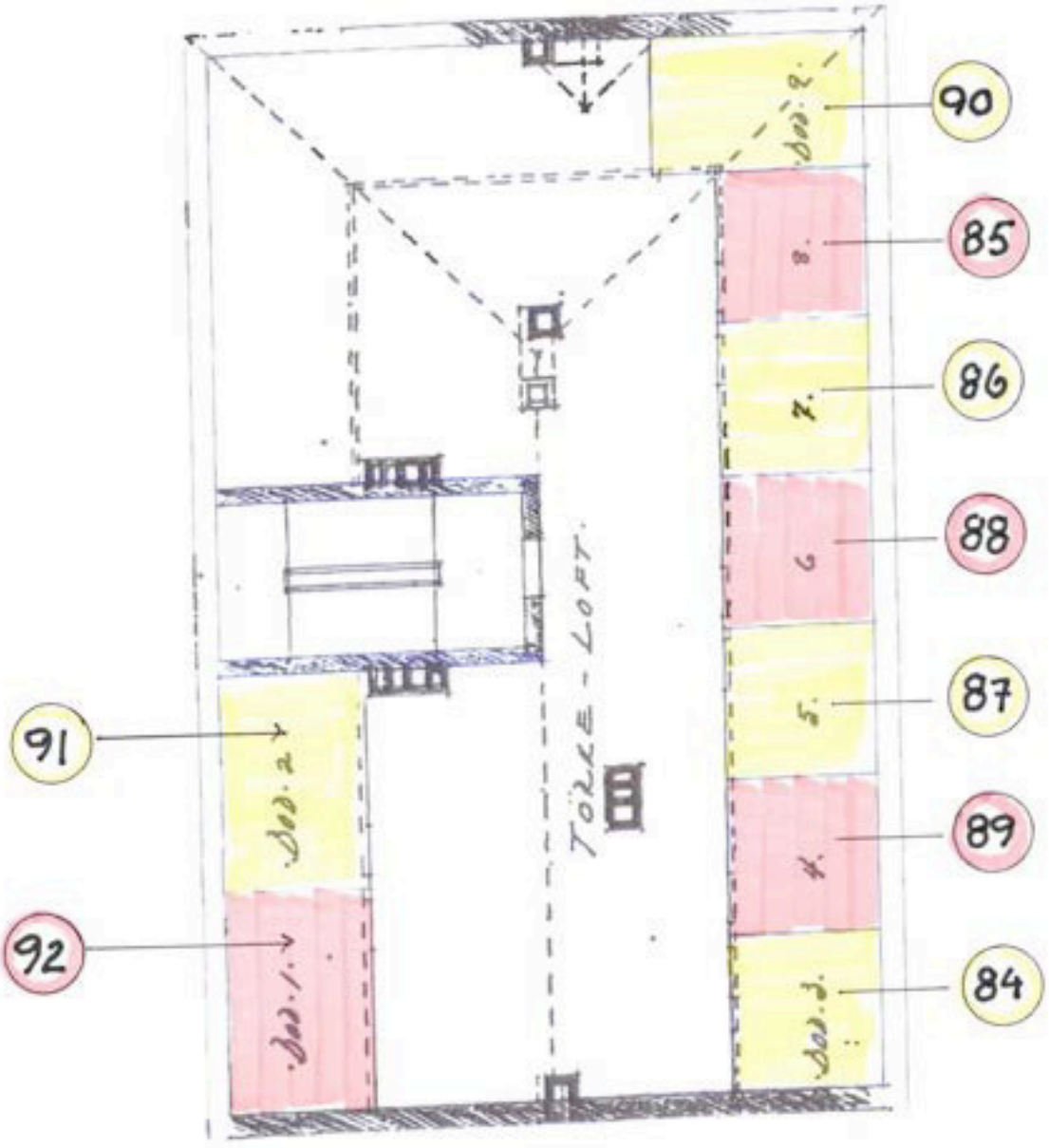
C. 75 K

s. 84-92



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 75 i Oslo
Plan kjeller



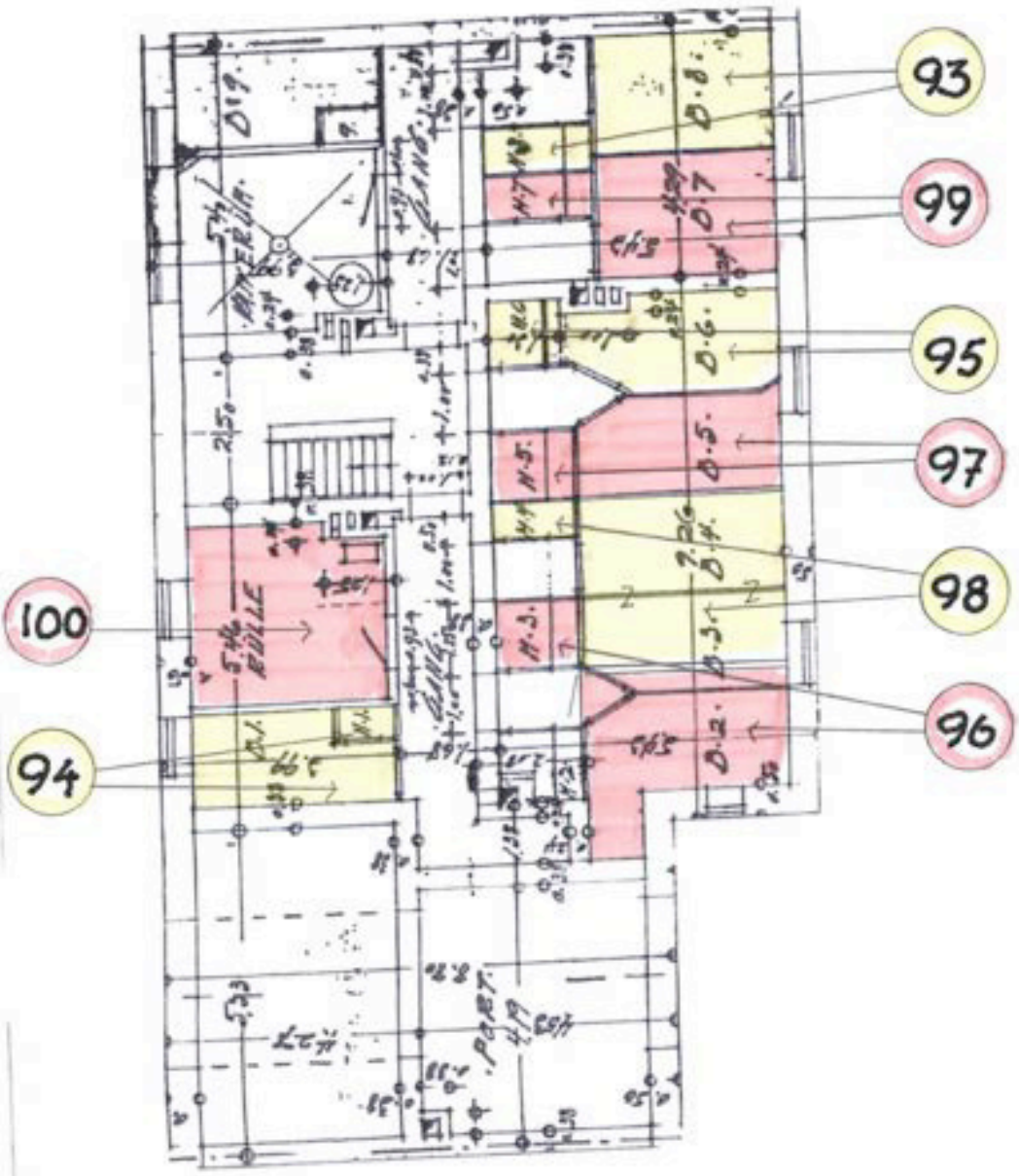
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 75 i Oslo
Plan av loft

C. 77 K

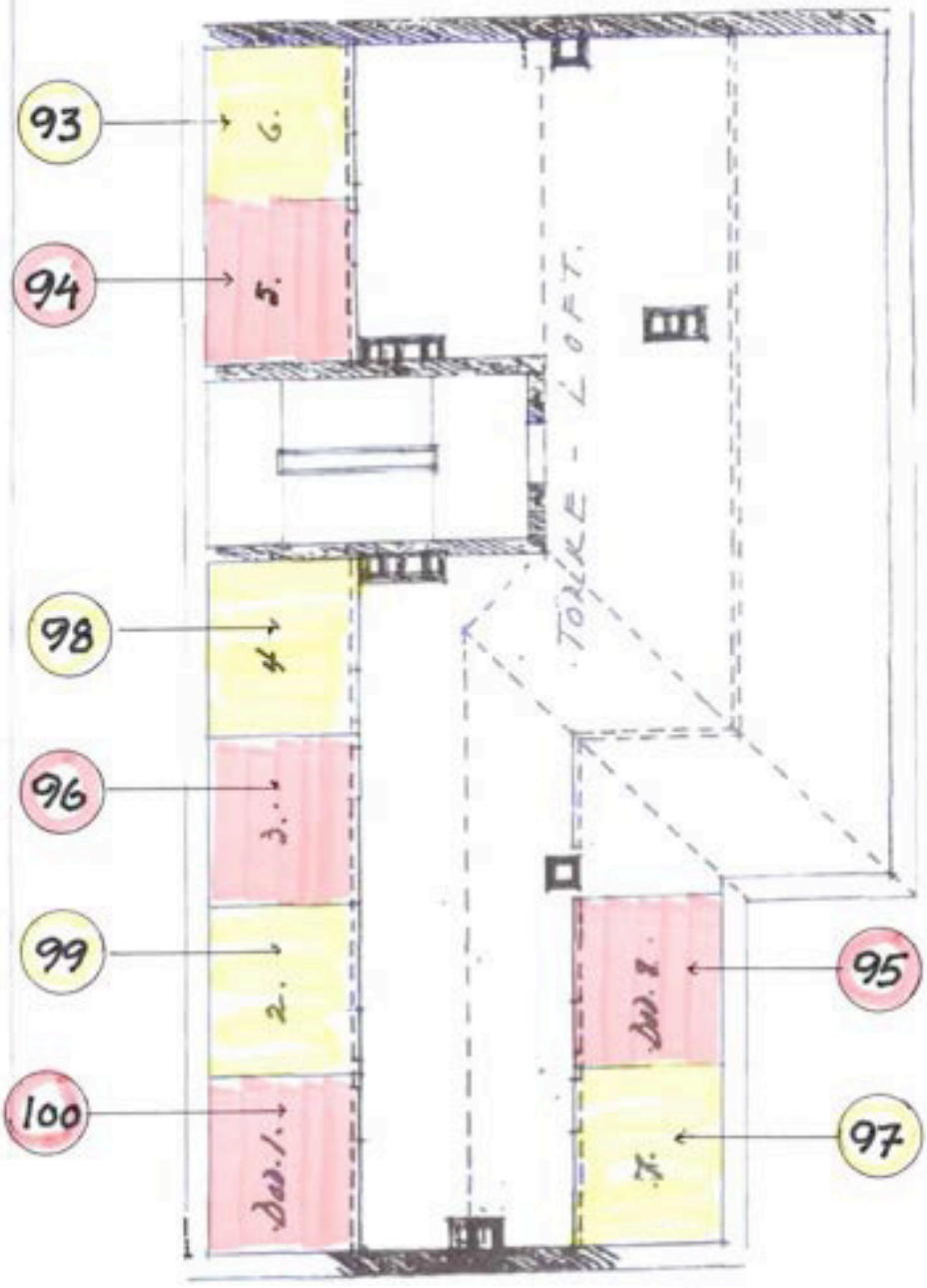
s. 93 – 100

korr. 08.11.22



Colletts gate 77 i Oslo
Plan av kjeller

GNR. 219, BNR. 17



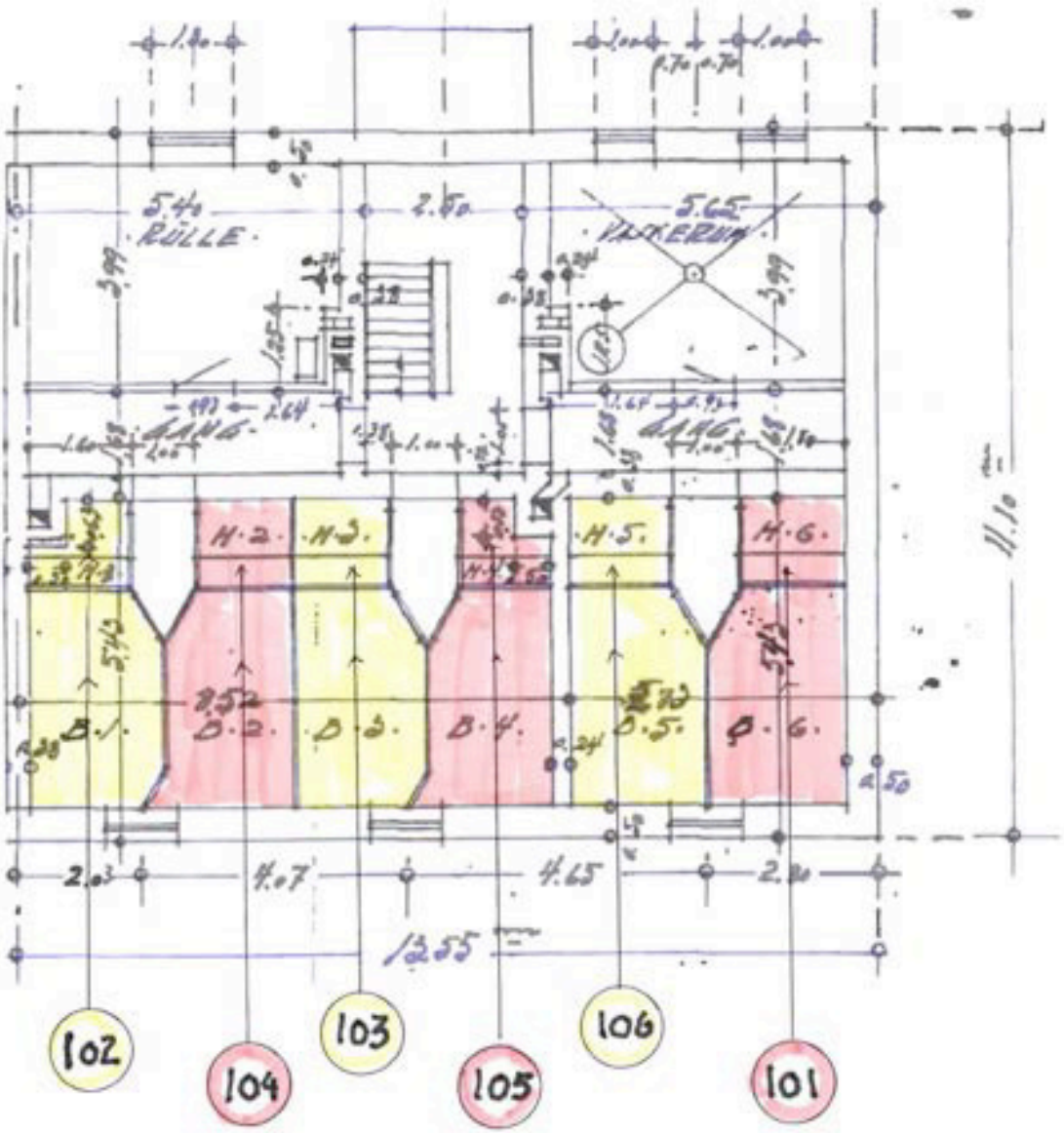
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 77 i Oslo
Plan av loft

C. 79 K

Vedlegg 1

s. 101 – 106



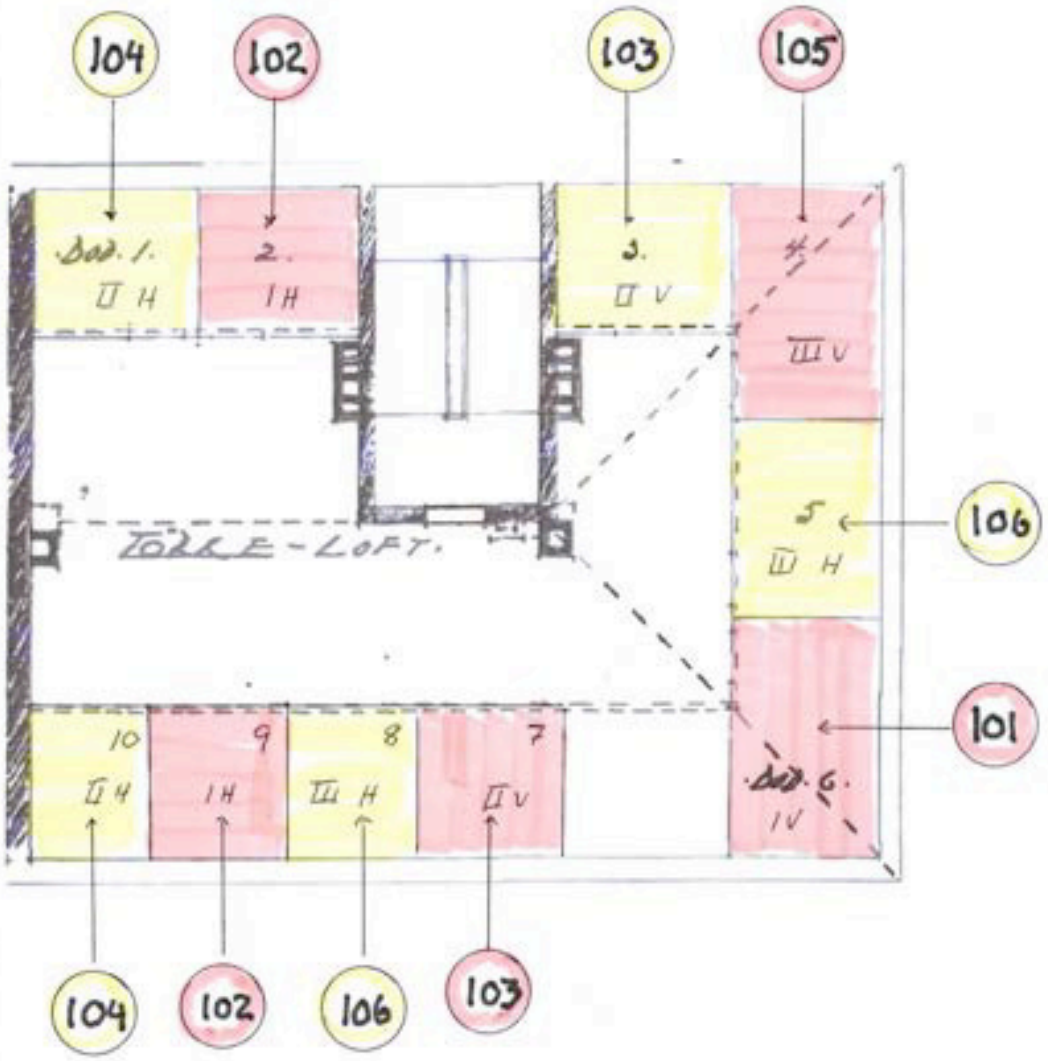
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 79 i
Oslo
Plan av kjeller

C. 79 I

Vedlegg 1

s. 101 -106



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 79 I Oslo
Plan av loft

VEDTEKTER SIST REVIDERT 10.03.2025

VEDTEKTER

FOR NYE ILALØKKEN SAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte den 1. juli 2021

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sist endret i årsmøte den 27. september 2022.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Nye Ilaløkken Sameie og ble opprettet ved vedtak om

sammenslåing i juni 2021 av følgende eiendommer i Oslo kommune:

- Colletts gate 53, Gnr 219, Bnr. 17, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 55, Gnr 219, Bnr. 19, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 57, Gnr 219, Bnr. 25, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 59, Gnr 219, Bnr. 27, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 61, Gnr 219, Bnr. 29, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 63, Gnr 219, Bnr. 30, seksjonert 24.01.1983
- Colletts gate 65, Gnr 219, Bnr. 32, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 67, Gnr 219, Bnr. 33, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 69, Gnr 219, Bnr. 34, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 71, Gnr 219, Bnr. 35, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 73, Gnr 219, Bnr. 36, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 75, Gnr 219, Bnr. 37, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 77, Gnr 219, Bnr. 38, seksjonert 11.02.1983
- Colletts gate 79, Gnr 219, Bnr. 39, seksjonert 11.02.1983

Etter sammenslåingen består sameiet av 106 boligseksjoner på Gnr. 219, Bnr. 17 i Oslo kommune.*)

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og

forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke boder som de er tildelt i bodplan jfr. vedlegg 1. Slik bruksrett gjelder i 30 år regnet fra 27. september 2022. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det foreligger ikke offentligrettslig tiltak om parkeringsplasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf. esl. § 26.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) og andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører
j. innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan

henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. I den enkelte trappeoppgang må et enhetlig preg bevares. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ombygging i seksjon som medfører inngrep i bærende konstruksjoner (f.eks. fjerning av bære-/støttevegg) eller som fører til brudd på – eller hulltaking i – dekke (f.eks. sluk) eller vegg mot naboseksjon, krever kommunal godkjennelse. Seksjonseier skal fremlegge slik godkjennelse for sameiets styre før det er tillatt å igangsette slik ombygging. Samtidig skal fremlegges dokumentasjon på kvalifikasjonene til utførende entreprenør.

Ved bytte/flytting/nyetablering av sluk skal seksjonseier – før arbeidet igangsettes - varsle eieren av underliggende seksjon, og fremlegge for styret skriftlig dokumentasjon fra statiker på at etasjeskillers bæreevne og brannmotstand opprettholdes. Omlegging av rør må foretas innenfor seksjonen, og det er ikke tillatt å etablere nye forgreningspunkter inn til seksjonen. Det er heller ikke tillatt å etablere varmtvannsbereder utenfor seksjonen, dvs. i fellesarealer, som f.eks. alt areal i kjeller.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Loftsutbygging

Sameiet har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesareal på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. Sameiet har i samme årsmøte vedtatt «Standard avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft» og «Retningslinjer for loftsutbygging» inkl. «Helhetsplan for loftsutbygging".

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne, standard lofts-utbygginger som er i samsvar med retningslinjene og standard avtale. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange seksjoner ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Utbyggingssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for årsmøtet. Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles av årsmøtet.

Utbygger av areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger, det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, på beboernes gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes utbygger. Enhver utbedring skal utføres på fagmessig måte og uten ugrunnet opphold. Etter at ferdigattest foreligger bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år.

4.4 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan ordinært og ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres.

Ordinært, så vel som ekstraordinært årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret skal sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til

årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsmelding
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. behandle budsjett
d. fastsette styrehonorar for foregående periode
e. velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært

årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e. samtykke til at formålet for &.1 eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f. samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
h. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
i. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering). Gjelder fra 01.07.2021.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si

seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b. oppløsning av sameiet
c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e. endring av utgiftsfordelingen
f. innskrenkninger i seksjonseiers råderett.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minsten seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av mellom tre og fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt med vanlig flertall. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Ved valg av styremedlemmer anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en

beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal signere protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem

regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha &I eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

*) 11.04.2024: Teknisk tilføyelse i pkt. 1.1 etter pålegg fra Foretaksregisteret: Gnr. 219, Bnr. 17 for den sammenføyde eiendommen med alle sameiets 106 seksjoner.

HUSORDENSREGLER
24.10.16

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ILALØKKEN

1. GENERELLE PLIKTER

Beboerne har plikt til å verne om sameiets interesser, samt bidra til ro og orden på sameiets område. Vis alltid hensyn og omtanke. Unngå unødvendig støy. Etter kl. 22:00 skald et være ro. Alle sameiere og leietagere plikter å holde sameiets fellesområder (grøntområder, portrom, trappeoppganger, osv.) i orden.

2. UREGELMESSIGHETER

Enhver beboer, inkl. leietagere, plikter å gjøre styret eller portner oppmerksom på uregelmessigheter innen området. Har en beboer noe å påklage har beboeren både rett og plikt til å gjøre styret/portner oppmerksom på dette.

3. ANSVARSFORHOLD

Den enkelte beboer er selv økonomisk ansvarlig for skader beboeren selv direkte eller indirekte påfører egen eller annenmanns eiendom innen sameiets områder. Beboer er også ansvarlig for at de personer beboer gir adgang til området forholder seg i samsvar med sameiets regler og bestemmelser.

4. LUKKING OG LÅSING AV DØRER

Enhver må påse at ytterdører til enhver tid holdes lukket og låst. Kjeller- og loftsdør skal alltid være låst og lyset slukket. Om vinteren må dører og vinduer være lukket på loft og i kjeller for å unngå frostskader.

5. TEMPERATUR I LEILIGHETENE

Eiere av leilighetene pålegges å sørge for a det er tilstrekkelig varme i alle leilighetens rom gjennom vinterhalvåret slik at det ikke oppstår vannlekkasjer eller andre skader som følge av frost. Videre er eiere pålagt å sørge for at vinduer til egen kjellerbod alltid er lukket gjennom hele året.

Dersom dette pålegget ikke følges, og det oppstår vannlekkasjer eller andre skader som involverer sameiets forsikringsselskap vil sameiets egenandel fra forsikringsselskapet bli belastet leilighetens eier.

5. BRANNFARE

Bruk av bart lys og åpen ild i kjeller og på loft er strengt forbudt og medfører straffeansvar hvis det oppstår brann.

6. SYKLER, BARNEVOGNER OSV.

Sykler, barnevogner osv. må ikke plasseres i trappeoppgangene men settes i kjelleren. Møbler og lignende skal ikke settes i fellesrom men oppbevares i egen bod.

7. BILKJØRING OG PARKERING

Bruk av bil og motorsykkel på sameiets eiendom er forbudt. Unntak gjelder for transport av eldre og uføre, vareleveranser og lignende. Parkering på sameiets eiendom uten særskilt tillatelse medfører borttauing uten varsel.

8. HUSDYRHOLD

En bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om dyrehold. Dyr som utilbørlig er til ulempe eller forulemper andre beboere (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig. Søknad rettes til styret i eget undertegnet brev fra seksjonseier(e). Det kan søkes om ett dyr. Lov om Hundehold legges til grunn for hundehold i sameiet.

9. SANG OG MUSIKK

Sang- og musikkundervisning tillates ikke uten særskilt tillatelse. Heller ikke annen næringsvirksomhet er tillatt i sameiet.

10. RENGJØRING AV LOFT OG KJELLER

Loft og kjeller skal rengjøres minst en gang i året etter nærmere avtale mellom beboerne.

11. VASKERIET

Vaskeriet må kun benyttes til de oppsatte tider, og ikke under noen omstendighet senere enn kl. 20:00. Forlat alltid vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Maskiner og utstyr i vaskeriet må behandles hensynsfullt slik at skader og unødig slitasje unngås. Uforsiktighet medfører økonomisk ansvar. Egne regler for bruk av vaskeriet er slått opp i vaskeriet, og enhver plikter å følge disse reglene.

12. TØRKING OG BANKING AV TØY

Tørking og lufting av tøy skal skje på loft eller tørkestativ/bås utendørs. Risting og banking av tepper og lignende må foretas i god avstand fra tøy til tørk. Det er forbudt å riste tepper og lignende ut av vinduer. Tøy skal ikke henge utendørs på søn- og helligdager.

ÅRSMØTEDOKUMENTER 2025

Nye Ilaløkken Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 10.03.2025, kl 17:30

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@ilalokken.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie mandag 10.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie

Mandag 10.03.2025, kl 17:30

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås øke styres honorar med kr 10 000, fra fjorårets nivå (kr 160 000). Det har vært store vedlikeholdsprosjekter og en relativt omfattende arbeidsmengde fordelt på styrets medlemmer siste styreår. Honoraret foreslås hevet for å reflektere omfanget av styrets innsats.

Styrehonoraret er fremdeles relativt lavt når man sammenligner med andre sameier i tilsvarende størrelser.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 170 000.

4. Orienteringssak

4.1 Orientering om loftsutbygging

Bakgrunn og hva har styret gjort?

Årsmøtet 21.03.23 vedtok at styret kunne disponere inntil 75.000 til konsulentbistand for å få utredet alternative muligheter for utbygging av loftsareal i sameiet.

Årsmøtet 11.03.24 vedtok å gi styret fullmakt til å fortsette utredningen med salg av loftsareal innenfor en budsjettramme på 70.000.

Styret har i tråd med dette:

- Gjennomført avklarende samarbeide med Byantikvaren og siv.ark. Anne Ebbing for å utarbeide egnet «Helhetsplan for loftsutbygging»
- Innhentet erfaringsmateriale fra sammenlignbare sameier
- Samarbeidet med advokat Paal Haugaard om utarbeidelse av juridisk nødvendig materiale spesifikt for vårt sameie
- Avholdt orienterings- og innspillsmøte med interesserte seksjonseiere på loftet

Hensikten med utredningen

Som tidligere kommunisert er det særlig to (kryssende) formål styret mener en utvikling av loftsarealene vil gi:

1) Det skal være mulig å få tak i større leiligheter i sameiet, noe som vil medføre lengre botid og forhåpentligvis glade beboere.

2) Det er ønskelig at sameiet tilføres (sårt tiltrengte) midler. Det er dessverre en kjensgjerning at sameiet har utsatt vedlikeholdsarbeid ved de snart 100 år gamle bygningene, og det er en rekke prosjekter styret ser behov for å utbedre.

Her vises til vedlikeholdsplanen, som er utlagt på Naborom. Det er blitt gjort en stor jobb av styret de siste årene, men det er fortsatt ting å ta tak i, eksempelvis oppganger. Tilføring av midler kan også medføre at felleskostnadene kan senkes til et lavere nivå enn dagens, til glede for alle seksjonseiere.

Hva vil dette bety i kroner og øre for sameiet?

Som kommunisert tidligere har vi konkludert med at loftsutbygging kan la seg gjøre i 11 av oppgangene, over totalt 21 seksjoner i 3. et. Samlet areal for disse er ca. 1.050 m2. Med anslått m2-pris på 20.000, har salgbart loftsareal altsp en potensiell verdi på ca. 20 mkr. Om bare halv-parten av seksjonene er interessert i utbygging, kan sameiet få en inntjening på rundt 10 mkr.Dette er penger sameiet overhodet ikke har budsjettert med og som åpenbart vil føre til en bedret likviditetssituasjon.

Selve avstemningen - hva skjer nå?

Styret har dermed ført prosjektet så langt at årsmøtet kan inviteres til å si ja eller nei til loftsutbygging i sameiet.

Selve avstemningen om man går for utbygging eller ikke, gjøres ved å stemme over følgende «pakke» med 5 forslag, som alle må få 2/3 flertall for å vedtas (hvis forslag 1 ikke får 2/3 flertall, har årsmøtet sagt nei til loftsutbygging. Styret frafaller da forslag 2-5.). Sakene foreligger i behandling under punkt 5.1 til 5-5.

Det bes om at alle setter seg inn i vedlagte skriv.

5. Forslag fra styret

5.1 Loftsutbygging - Prinsippvedtak

Årsmøtet fatter prinsippvedtak om at seksjonseiere skal kunne erverve rett til å bygge ut areal på loft for innredning til boligareal og innlemming i egen seksjon på nærmere bestemte vilkår.

Forslag til vedtak: Prinsippvedtak vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til salg av loftsareal.

5.2 Loftsutbyggning - Retningslinjer

Årsmøtet vedtar «Retningslinjer for loftsutbygging» (vedlagt)

Forslag til vedtak: Retningslinjer vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til salg av loftsareal.

5.3 Loftrsutbygging - Avtalestandard

Årsmøtet vedtar standard «Avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft». (vedlagt)

Forslag til vedtak: Avtalestandarden vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til salg av loftsareal.

5.4 Loftsutbygging - Fullmakt

Årsmøtet vedtar at styret har fullmakt til å avgjøre søknader om utbygging.

Forslag til vedtak: Fullmakt gis til styret med 2/3 flertall

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til salg av loftsareal.

5.5 Loftsutbygging - Vedtektsendring

Det foreslås at vedtektene får følgende tillegg.

Nytt 4.3 Loftsutbygging

Sameiet har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesareal på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. Sameiet har i samme årsmøte vedtatt «Standard avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft» og «Retningslinjer for loftsutbygging» inkl. «Helhetsplan for loftsutbygging".

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne, standard lofts-utbygginger som er i samsvar med retningslinjene og standard avtale. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange seksjoner ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Utbyggingssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for årsmøtet. Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles av årsmøtet.

Utbygger av areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger, det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, på beboernes gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes utbygger. Enhver utbedring skal utføres på fagmessig måte og uten ugrunnet opphold. Etter at ferdigattest foreligger bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år.

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

Forslag til vedtak: Det foreslåtte vedtektstillegget vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å stemme "ja" til vedtektsendringen.

5.6 Støttemur

Ekstraordinært årsmøte 22.10.24 godtok avtalen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) om et bidrag stort kr. 250.000,- til utbedring av skader / vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene.

Etter dette vedtaket tilskrev som forutsatt adv. Haugaard på sameiets vegne Oslo kommune for å invitere til å bidra i et spleiselag, bl.a. av sikkerhetshensyn, på bakgrunn av spleiselag på 90-tallet og ikke minst fordi SDL vil yte bidrag.

Brev ble avsendt 17.11.24, og kommunens negative reaksjon fulgte i brev av 17.12.24:

«Vi kan etter dette ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for påstanden om at kommunen er forpliktet til å dekke vedlikehold av støttemuren.»

I brevet (vedlegg) tilbakevises sameiets argumenter, bl.a. sammenligningen med murene på hver side av Ilatrappen; disse ligger på festetomter, men vedlikeholdes av festerne som eier boligblokkene på de to eiendommene iht. tilleggskontrakt til oppr. festekontrakt.

Adv. Haugaard anser fortsatt at alternativet med å stevne kommunen innebærer altfor høy prosessrisiko.

Men han mener det kan være et forsøk verdt å sende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse. Han anslår en honorarramme for dette på 25.000 kr.

Styret mener at det mest nærliggende alternativet er å akseptere kommunens nei, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.

Det må være opp til årsmøtet å bestemme hva sameiet skal gjøre videre i denne saken, og styret fremmer to alternative forslag til vedtak:

1. Årsmøtet mener sameiet dessverre må ta kommunens nei til etterretning, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.
2. Årsmøtet mener sameiet bør innsende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse, innenfor en honorarramme på 25.000 kr.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet tar kommunens nei til etterretning. Det skal istedenfor gjennomføres kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL pluss et tilsvarende beløp fra Sameiets egne midler. .
2. Sameiet aksepterer ikke kommunens avslag og vil innhente advokathjelp til å skrive et svarbrev innenfor en honorarramme på kr 25 000,-

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet vedtar alternativ 1.

5.7 Rehabilitering av trappeoppganger

Bakgrunn – og hva har styret gjort?

Sameiets 14 trappeoppganger bærer preg av manglende vedlikehold over mange år, og slitasjegraden er høy i flesteparten av dem. Dette henger sammen med etterslepet i vedlikehold fra tidligere, og styret har nå inntatt dette prosjektet i vedlikeholdsplanen (tilgjengelig på Naborom). Dette ble også foreslått av seksjonseier i nummer 73 i tidligere årsmøte.

I noen oppganger har beboere på eget initiativ utført diverse vedlikehold, som maling og overflateoppussing, utskiftning av postkasser o.l. Målet etter endt prosjekt er at alle oppganger får samme overflatebehandling, med lik fargepalett og finish, like postkasser, lik belysning, dører osv. Murgården vår er på byantikvarens gule liste, og vi ønsker derfor å visuelt tilbakeføre oppgangene til slik de originalt så ut – så langt

det lar seg gjøre. Velger man å bevare, kvalifiserer det også til å få innvilget pengetilskudd fra diverse organisasjoner. Styret har undersøkt hvilke slike vi bør søke om. Å bevare, kontra å skifte ut innebærer også mindre behov for løpende vedlikehold – som igjen gjør det økonomisk lønnsomt på sikt.

I første omgang er styrets vurdering at trapper/gulv og vegger er de viktigste flatene å behandle, og dermed de som bør prioriteres først. Alle trapper er av betong, innfarget med en dyp rød farge, og med små biter av stein (likt terrazzo). Disse er i alle oppganger overmalt med epoxy-maling (antatt), som slites ujevnt og det dannes bruksspor. Vegger og tak er opprinnelig pusset tegl, men det er i mange av oppgangene lagt strietapet både på vegger og tak.

Styret har hatt befaring med bygningsvernsenteret "Murbyen Oslo" (rapport vedlagt), som spesialiserer seg på bevaring av Oslos historiske murgårder fra før 1930. Deres klare anbefaling er å fjerne alt av maling i trapper (på inntrinn, opptrinn og sidevanger), for så å slipe og polere dem, tette porer og sår, fuge i overganger, og til slutt impregnere. Dette vil gjenskape den opprinnelige løden og fargen i trappen, og trappene blir nærmest vedlikeholdsfrie. Videre anbefaler de å lage en såkalt "fargetrapp" for å finne tilbake til den originale fargepaletten på vegger og tak. Typisk for tiden var grønn-, brun- og beigefarger – farger som er synlige der malingen er skallet av i våre oppganger. Man kan ogsa° undersøke om det har vært en brystningsmaling på veggene (ulik farge på øvre og nedre del).

Strien som er lagt i noen oppganger vil være svært kostbart og tidkrevende å fjerne, og styrets anbefaling er derfor å beholde veggenes respektive overflater, men male dem med egnet maling – og i samme farge.

Rekkverk males i sort, gjerne halv- eller helblank, håndløper slipes forsiktig og lakkeres (evt. oljes hvis den slipes helt ned til trevirket). Eksisterende inngangsdører er trolig fra rundt 1980, og de fleste er svært slitt og har nedsatt funksjon. De er heller ikke i tråd med byggestilen, og det kan antas at det ikke er søkt Byantikvaren om utskiftningen. Originale dører hadde lysinnslipp i døren, noe som kan sees på en del andre nærliggende bygninger i Ila-kvartalet. Det anbefales at dører byttes i samtlige oppganger, til noen som er i tråd med byggestilen og datidens standard. I trappeløpene ser det ut til at man har beholdt de originale vinduene. Det er viktig for byggenes egenart, historie og identitet at de gjenværende vinduene beholdes. Vinduene i trappeløpene gjenspeiler ogsa° den høye standarden som ble lagt ned i bygningsmassen for øvrig. Vinduene er enkle a° restaurere pga. sin gode kvalitet i trevirket og sammensettingen. Postkasser byttes der det er behov.

Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av trappene fra Ellingard (vedlagt) som er ledende innen naturstein/terrazzo, og tilknyttet Murbyen Oslo. Videre skal styret innhente tilbud på malerjobben, samt på utskiftning av dører.

Hensikten med utredningen

- Økt trivsel og miljø for beboere og besøkende til sameiet.
- Trapperommene er en forlengelse av seksjonene, og et godt førsteinntrykk er viktig for boligens verdi.
- Tilrettelegge for bærekraft og enkelt vedlikehold i framtiden, ved å benytte tradisjonelle materialer og metoder, til fordel for kortsiktig utskiftning som krever gjentakelse om få år.

Hva skjer nå?

- Styret innhenter tilbud fra malerfirma for vegger, tak og rekkverk.
- Styret undersøker pris på utskiftning av inngangsdører.
- Styret foreslår en prioritering av oppganger, og i hvilken rekkefølge de skal rehabiliteres.
- Styret utformer søknadsbrev om tilskudd, som selges aktuelle ordninger etter hvert som det åpnes for søknader.

Sameiets økonomi gir ikke rom for rehab av alle oppganger på én gang, og de mest forfalne oppgangene må derfor prioriteres først. Det er altså Colletts gate 73 som er i dårligst forfatning, og styret foreslår at denne oppgangen rehabiliteres i 2025.

Tilskuddsordninger som er mest aktuelle for tiltak som utføres etter antikvariske prinsipper, er Byantikvaren med søknadsfrist 1. november og Kulturminnefondet som har løpende søknadsbehandling. Andre tilskuddsordninger som kan være aktuelle er Stiftelsen UNI, Norsk Kulturarv – «Ta et tak», Oslo kommune (særlig Klimatilskudd), Eckbos Legat og Enova. De ulike tilskuddsordningene er rettet mot ulike typer tiltak. Videre vil inntektene fra et eventuelt salg av loftsarealene kunne finansiere resterende rehabilitering dersom årsmøtet vedtar dette.

Hva vil dette bety i kroner og øre for sameiet?

- Tilbudet for rehab av trapper fra Ellingard er på totalt 1 815 377 kroner inkl. MVA, for alle 14 oppganger. **Styret foreslår at vi benytter 200 000 av vedlikeholdsbudsjettet for 2025 for å rehabilitere oppgang C73.**

Forslag til vedtak: Av sameiets vedlikeholdsbudsjett for 2025 (kroner 500 000) brukes kroner 200 000 til rehabilitering av C73.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

6. Forslag fra seksjonseier

Ventilasjonsutbedring og tiltak mot høy luftfuktighet i kjeller og leiligheter

Gjennom egne observasjoner og målinger har jeg avdekket at luftfuktigheten i kjelleren ligger på 75-80 % selv nå i vinterhalvåret, noe som er langt over anbefalte verdier. Dette har ført til skader på lagrede gjenstander – blant annet rust på metallgjenstander som skikanter og glidelåser etter kun seks måneders lagring, samt muggvekst på bagger. I tillegg viser metallgjenstander tydelig saltutslag, noe som er en indikator på høy fuktbelastning.

Dårlig ventilasjon påvirker også luftkvaliteten i de laveste leilighetene, hvor luftfuktigheten kan nå 75 % i sommerhalvåret. Kjellerlukt siver opp i disse leilighetene, noe som forsterkes av at det ikke finnes ventilasjonsluker.

Jeg har også utført fuktmålinger av ytterveggene i betong, hvor verdiene varierer fra 13 % til 37 %, og innerveggene fra 7 % til 9 %. Til sammenligning er **referanseverdien for akseptabel fuktighet i kjellerbetongvegger rundt 4 %**, noe som viser at vi har betydelig forhøyede verdier. Dette indikerer at fukt ikke tørker skikkelig, noe som på sikt kan gi større skader både på bygg og inneklima.

Situasjonen blir ekstra aktuell nå, ettersom sameiet vurderer å bygge ut loftene. Dette vil redusere lagringsplass i boder, noe som gjør det viktig å sikre at kjelleren er egnet for lagring. I tillegg har vi i nr 71 erfart at ventilasjonen er så dårlig at tørketrommel ikke kan brukes effektivt, noe som ytterligere forsterker behovet for tiltak. Det skal også påpekes at nr 71 er hvor fellesvaskeriet er, noe som kan gi økt behov for ventilasjon.

For å få en grundig vurdering av problemet har jeg vært i kontakt med ventilasjonsentreprenøren Energima AS. De bekrefter at situasjonen er problematisk og har foreslått løsninger for å forbedre ventilasjonen. De anbefaler at vi starter med en prosjektering for å få en konkret plan og pristilbud på utbedringer. Dette vil koste **10 000 kr eks. mva.**

Sitat fra Energima AS:

*"Høy luftfuktighet i kjeller og bodområder skyldes ofte en kombinasjon av begrenset ventilasjon, fukttransport fra grunnen og temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Når varm, fuktig luft kommer i kontakt med kjølige overflater, kan kondens oppstå, noe som bidrar til økt fuktighet og potensielt skaper grobunn for mugg og dårlig inneklima.

For å redusere luftfuktigheten og forbedre inneklimaet anbefaler vi følgende tiltak:

1. **Balansert ventilasjon** – Ved å installere et balansert ventilasjonsanlegg med tilstrekkelig luftutskifting, kan man oppnå en jevn luftstrøm som hindrer fuktansamling.
2. **Luftavfukter** – En luftavfukter vil bidra til å holde luftfuktigheten på et stabilt og trygt nivå.
3. **Drenering og tetting** – Dersom fuktigheten kommer fra grunnen, kan det være hensiktsmessig å undersøke eventuelle lekkasjer og forbedre dreneringen.
4. **Temperaturkontroll** – Å holde en jevn og moderat temperatur i kjelleren kan bidra til å redusere kondensdannelse på kalde flater.

Vi anbefaler en vurdering av ventilasjonsforholdene i sameiets bod- og kjelleområder for å identifisere den beste løsningen for å sikre et tørt og sunt miljø."*

PS:
- Til referanse for styret, ble jeg opplyst at balansert ventilasjon i en kjeller på rundt 200 kvadrad slik som i nr 71 vil koste i prisskiktet 50k og det vil antakelig være nok med én større enhet litt avhengi av kjellerens layout, men Energima ønsket ikke å komme med pristilbud uten å ta en ordentlig vurdering.

Styret ser dette som et konstruktivt innspill, og støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å engasjere Energima AS for en prosjektering av ventilasjonsforbedringer i kjelleren og ventilasjonsluker i leilighetene, med en kostnad på 10 000 kr eks. mva.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Fanny Anne Bardoz (har flyttet fra sameiet og stiller ikke til gjenvalg)

Vedtektene stiller intet krav om valgkomite, og årsmøte har da heller ikke etablert slik komite. Styret har lykkes i å rekruttere potensielle nye styremedlemskandidater.

Så langt har ingen meldt seg til å overta vervet som styreleder, til tross for annonsering på FB. Det er fremdeles tid til å melde sitt kandidatur.

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Anine Kolstad Christophersen (stiller ikke til gjenvalg)
- Magdalena Müller (har sagt seg villig til å være styremedlem 1 år til)
- Simen Haugvik (stiller ikke til gjenvalg, men har sagt seg villig til å være varamedlem 1 år)

Seksjonseiere som har sagt seg villig til å være styremedlem/stille seg til disposisjon i 2 år:

- Harald Ødegården (C 63)
- Endre Falck Mentzoni (C 63)
- Tore Wiik (C 69)

- Irena Rokicka (C 79)

Forslag til vedtak: Som styremedlem velges:

Ett styremedlem for 1 år og 2-4 styremedlemmer for 2 år i tråd med vedtektene.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det velges inn 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tore Vik (stiller ikke til gjenvalg)

Simen Haugvik (har sagt seg villig til å være varamedlem 1 år)

Forslag til vedtak: Som varamann for 1 år velges

Simen Haugvik

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.02.2025

Styret i Nye Ilaløkken Sameie

Styreleder, Fanny Anne Bardoz
Styremedlem, Anine Kolstad Christophersen
Styremedlem, Magdalena Müller
Styremedlem, Simen Haugvik
Varamedlem, Tore Vik

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Nye Ilaløkken Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Fanny Anne Bardoz (år 2 av 2)
Styremedlem, Anine Kolstad Christophersen (år 1 av 1)
Styremedlem, Magdalena Müller (år 4 av 4)
Styremedlem, Simen Haugvik (år 3 av 3)
Varamedlem, Tore Vik (år 1 av 1)

Samtlige styreplasser er således ledige før valg på årsmøtet

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@ilalokken.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Nye Ilaløkken Sameie

Nye Ilaløkken Sameie ble etablert i konst. årsmøte 01.07.2021 og er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983104975.

Bygningen(e) ligger på eiendommen gnr. 219 bnr. 17, som sameiet fester av Oslo kommune.

Adressen er Collettsgate 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77 og 79.

Sameiet har 106 seksjoner, som alle er boligenheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester (ukentlig kontroll, rydding, plenklipping, snømåking, og løpende vedlikehold) med

Oslo & Viken Eiendomsdrift AS.

Iht. avtale signert 30.10.2021(løpende m 3 mnd. gj.s. oppsigelse)

Prost Stabelsvei 25, 2019 Skedsmokorset; org.nr. 925 947 369; tlf: 925 77 400; post@oved.no

Sameiet har avtale om renholdstjeneste (trappeoppganger annenhver søndag) med

Absolutt Rent AS

Iht. kontrakt datert 14.01.2021(løpende m 3 mnd. gj.sidig oppsigelse)

Myrlia 14, 1481 Hagan; org. nr. 898436772; kontaktperson Flemming Jørgensen, tlf. 930 93 491

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv med

TELIA

iht. avtale om kollektiv tjenesteleveranse sign. 23.02.2022 (løper 36 mndr til 23.02.2025)

Sandakerveien 140, Postboks 4444 Nydalen, 0403 Oslo; org.nr. 981 929 0555

Key account manager Thomas Vosmik E-post: thomas.vosmik@telia.no

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller/loft bestilles hos styret på styret@ilalokken.no. Skilt til postkasse kan bestilles på posten.no

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har ansvar for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, har sameiet avtale med

MerElektro as

iht. service- og vedlikeholdsavtale sign. 31.12.23 (fornyes autom. årlig, gj.sidig opps. 3 mndr)

Strømsveien 344, 1081 Oslo, org.nr. 917 886 172

Telefon: 648 08 777, E-post: post@merelektro.no, nettside: www.merelektro.no

Kontaktperson Henrik Ronau, tlf. 918 84 368

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Styret fullførte pr. mai 2022 arbeidet med en oppdatert HMS-plan. Det løpende HMS-arbeidet ivaretas i takt med ÅRSHJULET hos OBF. Dokumentasjon av HMS-arbeidet fremgår direkte av styremøtereferater.

- Arbeidet har siden siste ordinære årsmøte 11.03.2024 vært oppfulgt slik:

- Mai 24: vaktmesters instruks gjennomgått, relevante endringer inntatt i vedlegg.
- Okt. 24: status for vedlikeholdsplan 2021-31: ajour på alle punkter, kan fortsatt legges til grunn for vedlikeholdsarbeidet videre, enkelte tiltak oppfølges/vurderes løpende.
- «RIKTIG BRUK AV BOLIGEN» oppdat. pr. 240920. Styret mente årlig informasjon til seksjonseierne oppnås best ved utlegging på Naborom, og dette ble gjort 241031.
- Nov. 24: Kontroll av brannvarslingsanlegg gjennomført av MerElektro. Det ble nødvendig å presisere at i tilfelle en kortere periode med driftstans av varsler i seksjon, er det seksjonseier - ikke sameiet - som har ansvar for opprettholdt varslingsmulighet.
- Jan. 25: Gjennomgang gjentagende oppgaver: Takket være grundig gjennomgang i jan. 24, er det ikke dukket opp andre oppgaver som bør inntas i ÅRSHJULET.
- Feb. 25: årlig oppsummering av HMS-arbeidet. Gjennomgangen av erfaringene fra dette året konkluderer med at arbeidsformen virker tilfredsstillende. Dette gjelder også dokumentasjonen i protokollene fra styremøtene, hvor HMS er fast post.

Forsikring

Eiendommen til Nye Ilaløkken Sameie er forsikret i IF Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1016698.

Oppstår skade i seksjonen, er det mest praktisk at seksjonseier melder skaden til If - pr. telefon: 21492400 eller mail: bedrift@if.no eller på nettet If.no - slik at befaring kan avtales direkte.

Sameiets forsikring omfatter ikke innbo i seksjonene. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 13 seksjoner. Salgsprisen varierte fra 80.000 pr. m2 til 120.000 pr. m2.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024/2025

- rehab rørstammer: "etappe 2" (dvs. resten av stammene) ble oppstartet i oktober og fullført pr. uke 9/2025. Arbeidet ble utført av TT-Teknikk med USBL som sameiets prosjektleder/kval.kontr. Med dette er alle avløpsrør i sameiet rehabilitert slik for totalt 8 mkr:
- bunnledninger (avløpsrør under bebyggelsen) jan. '23: (3.3 mkr felleslån)
- stammer (vertikale nedløp i oppgangene) del 1 des. '23: (1.4 mkr kapitalinnk.) stammer del 2 feb. '25 (3.3 mkr kapitalinnk.)

2023/2024

- støttemur: årsmøtet 23 bevilget penger til en teknisk utredning, for å få vite hvilke tiltak som er nødvendige og innenfor hvilke tidsrammer. Utredning fra rådg.ing. WSP forelå i august. Samlet kostnad for både kort- og langsiktige tiltak er anslått til ca. 3.7 mkr.
- sikkerhet og parkering: i tråd med årsmøtets vedtak er det montert porter/bommer ved 53, 65, 77 og 79 og innført nytt parkeringsregime med digitale P-tillatelser i samarbeide med P-service .
- rehab rørstammer: oppstart på det som er omtalt som "etappe 1" av to etapper med rehabilitering av rørstammer var i oktober 2023. Ferdigstillelse i desember 2023. Arbeidet ble utført av TT-Teknikk AS med USBL som prosjektleder.

- utskifting vinduer: etter omfattende forberedelser, herunder møter med Byantikvaren og PBE, ble prosjektet for skiftning av vinduer gjort klar for oppstart i 2023. Arbeidet ble påbegynt i januar 2024 og fullført samme år.

2022/2023

- reparasjon av piper iht. pålegg fra Brann- og redningsetaten: fullført i oktober.
- rehabilitering av bunnledningene i hele sameiet: Prosjektet ble oppstartet i oktober og fullført som forutsatt i januar 2023, innenfor budsjett og med forutsatt kvalitet, mye takket være innleiet profesjonell bistand fra Sohlberg&Toftenes (prosjekt -/byggeledelse, SHA) og Ing. P. Nome AS (VA-faglig ansvarlig). Endelig prosjektkostnad 3.2 mkr finansiert ved felles låneopptak.
- internkontroll og termofotografering av elektrisk anlegg: har styret sett seg nødt til å få gjennomført etter strømbrudd i 2 seksjoner i C 65. Årsaken var varmgang pga overbelastning og manglende tilsyn/ vedlikehold. Kontroll er anbefalt min. hvert 5. år, men årsrapporter bekrefter ingen kontroll siden 2016. Rapporten fra Bravida dokumenterer at el-anlegget fremstår som forventet etter alderen, men peker på 42 avvik som må utbedres. Etter tilbudsrunde ble MerElektro engasjert til å gjennomføre utbedringen i mars-april. Sluttbefaring avholdt 20. april.
- rens av takrenner: gjennomført i januar.
- reparasjon av søppelbrønn: måtte gjøres ved juletid, da sekken var ødelagt som følge av slitasje.

2021/2022

- reparasjon av piper
- gjennomgang, fotografering og selektiv undersøkelse av stige- og soilrør, samt avløpsrør under bakken til offentlig avløpsanlegg
- lukking av avvik påvist i pålegg fra BRE (piper, feieluker, etc.)
- installasjon av gjerde bak nr. 53/55, for å hindre gjennomgangstrafikk på området
- oppgradering av fellesvaskeri

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte 11.03.2024 har styret avholdt 11 møter og behandlet 50 styresaker.

De dominerende sakene har vært støttemuren mot Lovisenberg, prosjektet for utbygging av loftsarealer og gjennomføringen av rehabilitering av rørstammer del 2. Styret har også arbeidet for å bedre kommunikasjonen innen sameiet og for å kunne komme i gang med oppussing av trapperom. Siden avløpsrørene for hele sameiet nå er rehabilitert er det grunn til å tro at antall lekkasjeskader vil bli langt lavere enn de siste årene. Dette har også begrenset økningen i forsikringspremie, og vil trolig sikre lavere uventede utgifter in fremtiden.

27.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Nye Ilaløkken Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	8 380 331	5 423 958	5 089 816	5 876 086
Sum		**8 380 331**	**5 423 958**	**5 089 816**	**5 876 086**
Andre inntekter	2	811 750	0	0	0
Sum andre inntekter		**811 750**	**0**	**0**	**0**
Sum		**9 192 081**	**5 423 958**	**5 089 816**	**5 876 086**
Forretningsførsel og revisjon	3	269 025	259 316	271 000	285 500
Lønn og honorar	4, 5	182 560	171 150	181 150	193 470
Vedlikehold	6	2 569 861	3 072 574	450 000	500 000
Eksterne tjenester	7	9 516 649	627 487	456 501	518 000
Kabel-tv og bredbånd		567 732	545 637	567 732	567 732
Forsikring		603 186	527 736	599 406	644 763
Kommunale avgifter		1 189 427	919 121	1 006 000	1 355 589
Festeavgifter		125 476	125 476	119 000	119 000
Brensel og strøm		67 119	69 757	79 000	75 000
Andre driftsutgifter	8	107 458	305 120	25 000	50 000
Sum		**15 198 493**	**6 623 376**	**3 754 789**	**4 309 054**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-6 006 412**	**-1 199 418**	**1 335 027**	**1 567 032**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-6 006 412**	**-1 199 418**	**1 335 027**	**1 567 032**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	167 974	139 917	80 000	0
Renteinntekter	9	78 477	45 396	2 500	0
Rentekostnad	10	1 171 195	539 891	1 267 771	1 184 023
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-924 744**	**-354 578**	**-1 185 271**	**-1 184 023**
Årsresultat	**11**	**-6 931 155**	**-1 553 996**	**149 756**	**383 009**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-354 133	-153 656	-149 756	-366 901
Opptak lån		8 400 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**1 114 711**	**-1 707 652**	**0**	**16 108**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		**2 600**	**2 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 316	38 563
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	13	155 881	194 526
Andre fordringer		107 646	12 717
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 594 154	1 663 028
Innestående på særvilkår		58	56
Sum omløpsmidler		**2 910 054**	**1 908 956**
SUM EIENDELER		**2 912 654**	**1 911 556**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-8 088 403	-6 534 407
Årets resultat	11	-6 931 155	-1 553 996
Sum egenkapital	**14**	**-15 019 558**	**-8 088 403**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	16 917 211	8 871 344
Sum langsiktig gjeld		**16 917 211**	**8 871 344**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 282	15 298
Leverandørgjeld		993 109	1 109 128
Påløpne renter		6 610	3 259
Annen kortsiktig gjeld		0	929
Sum kortsiktig gjeld		**1 015 002**	**1 128 614**
Sum gjeld		**17 932 212**	**9 999 958**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 912 654**	**1 911 556**

Oslo 31.12.24
Styret i Nye Ilaløkken Sameie

Sted:_____, dato:_____

Fanny Anne Bardoz
Styreleder

Simen Haugvik
Styremedlem

Anine Kolstad Christophersen
Styremedlem

Magdalena Müller
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 922 455	3 246 333	4 332 289	4 315 163
3607 Renter og avdrag	1 157 280	664 500	747 527	1 550 923
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	1 500 000	0	0
3690 Andre inntekter	0	675	0	0
3692 Inntekt vaskeri	11 600	12 450	10 000	10 000
3694 Kapital-innkreving oppussing av oppganger 71 og 77	3 288 996	0	0	0
Sum	**8 380 331**	**5 423 958**	**5 089 816**	**5 876 086**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	811 750	0	0	0
Sum	**811 750**	**0**	**0**	**0**

Konto 8400 gjelder tilskudd fra Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) for utbedring av skader/vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene og tilskudd fra Klimaetaten til isolasjon og bytte dører og vinduer

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar	208 236	205 164	214 000	215 000
Aksjeutbytte fra OBF	-167 974	-139 917	-80 000	0
Annen regnskapsførsel	53 664	47 652	50 000	63 000
Sum	**101 051**	**119 399**	**191 000**	**285 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	160 000	150 000	160 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150	21 150	23 470
Sum	**182 560**	**171 150**	**181 150**	**193 470**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 610 825	2 541 796	450 000	500 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	816 500	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	47 834	420 164	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	30 246	24 323	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	46 291	0	0
6690 Rørstamme del 1	14 456	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	50 000	40 000	0	0
Sum	**2 569 861**	**3 072 574**	**450 000**	**500 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	281 862	267 492	275 500	288 000
6360 Renhold	161 613	147 900	126 000	145 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 187	0	1	0
6725 Juridisk rådgivning	68 250	20 251	25 000	25 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	31 800	107 645	0	30 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	84 200	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	29 805	0	30 000	30 000
6790 Vindusprosjekt	8 926 133	0	0	0
Sum	**9 516 649**	**627 487**	**456 501**	**518 000**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6553 Lisenskostnader	2 160	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	5 096	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	12 130	6 118	0	0
7320 Hjemmeside	2 177	1 656	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 013	10 196	0	0
7772 Andre gebyrer	0	119	0	0

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 194	56 248	0	0
7790 Andre driftskostnader	80 684	219 349	25 000	50 000
Sum	**107 458**	**305 120**	**25 000**	**50 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	72 518	45 396	2 500	0
8059 Andre renteinntekter	5 959	0	0	0
Sum	**78 477**	**45 396**	**2 500**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Renter gjeldsbrevlån	0	0	670 000	0
8146 Lånenr 9492.70.47866	627 855	539 891	597 771	610 680
8150 Lånenr 1636.80.25465	543 340	0	0	573 343
Sum	**1 171 195**	**539 891**	**1 267 771**	**1 184 023**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**780 341**	**2 487 993**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-6 931 155	-1 553 996
Opptak av langsiktig lån	8 400 000	0
Avdrag langsiktig lån	-354 133	-153 656
B. Årets endring i disponible midler	**1 114 711**	**-1 707 652**
C. Disponible midler 31.12	**1 895 053**	**780 341**

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	107 464	99 904
1749 Forskuddsbetalte kostnader	48 417	94 622
Sum	**155 881**	**194 526**

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli kalt inn nok midler til å betjene gjelden.

Note 14 - Egenkapital

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Refinansiering lån fra DNB samt opplåning til bunnledninger.
Lånenummer:	**16368025465**	**94927047866**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	8 400 000	9 025 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 858 627
Avdrag i perioden:	196 330	145 086
Opptak i perioden:	8 400 000	0
Lånesaldo 31.12:	**8 203 670**	**8 713 541**
Saldo 5 år frem i tid:	6 977 013	7 813 801

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368025465	1	145 743	145 743
	1	119 117	119 117
	2	117 716	235 432
	1	116 314	116 314
	1	99 498	99 498
	3	95 294	285 882
	5	91 090	455 450
	2	89 688	179 376
	3	88 287	264 861
	7	86 885	608 195
	2	82 681	165 362
	30	79 879	2 396 370
	5	78 477	392 385
	3	77 076	231 228
	4	74 273	297 092
	11	68 668	755 348
	3	65 865	197 595
	2	60 259	120 518
	15	57 457	861 855
	2	56 055	112 110
	3	54 654	163 962
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927047866	1	154 802	154 802
	1	126 521	126 521
	2	125 032	250 064
	1	123 544	123 544
	1	105 682	105 682
	3	101 216	303 648

Lån

5	96 751	483 755
2	95 262	190 524
3	93 774	281 322
7	92 286	646 002
2	87 820	175 640
30	84 843	2 545 290
5	83 355	416 775
3	81 866	245 598
4	78 889	315 556
11	72 935	802 285
3	69 958	209 874
2	64 004	128 008
15	61 028	915 420
2	59 539	119 078
3	58 051	174 153

Resultat og balanse med noter for Nye Ilaløkken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nye Ilaløkken Sameie

Styreleder	Fanny Anne Bardoz (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Magdalena Müller (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Anine Kolstad Christophersen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Simen Haugvik (sign.)	18.02.2025

Til årsmøtet i Nye Ilaløkken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nye Ilaløkken Sameie som viser et underskudd på NOK 6 931 155. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 20. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.02.2025 12:40:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG





NYE ILALØKKEN SAMEIE
RETNINGSLINJER FOR LOFTSUTBYGGING

vedtatt av årsmøte 10.03.2025

1. Grunnlag

Årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie 10.03.2025 vedtok at loftsareal kan selges til eiere av egnede seksjoner i 3. etasje (vedlegg 1). Det forutsettes at arealet ligger direkte over egen seksjon, slik at det kan bygges ut/innredes som tillegg til seksjonen, med adkomst via intern trapp.

Kjøp og utbygging skal gjøres i overensstemmelse med disse retningslinjer inkludert «Helhetsplan for loftsutbygging» m/prinsipptegninger (vedlegg 2), «Standard avtale om salg av utbyggingsrett for areal på loft» (vedlegg 3), sameiets vedtekter og ordensregler og de lover og forskrifter som vil gjelde for slikt byggeprosjekt

Styret er gitt mandat av årsmøtet til å selge loftsareal på vegne av sameiet. Partene benevnes slik: sameiet = Selger; seksjonseier = Kjøper; sameiestyret = Styret. Kjøpers seksjon er «Seksjonen».

2. Salg av loftsareal

Det maksimale loftsarealet for hver Kjøper begrenses av skilleveggen mellom Seksjonen og tilstøtende seksjon i etasjen under loftet. Loftsarealets gulvflate samsvarer da med Seksjonens opprinnelige gulvflate. For de større seksjonene vil det alternativt være anledning til bare å kjøpe arealet frem til midten av loftet. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Loftsarealet oppmåles som bruksareal (BRA) iht. målereglene i NS 3940:2012. Med de muligheter og begrensninger som ligger til grunn for utbygging/innredning, settes salgsprisen til kr. 20.000,- pr m2 BRA. Salgsprisen markedsreguleres etter vedtak i årsmøtet hvert 5. år, første gang våren 2030.

Kjøpet formaliseres gjennom Selgers mal for «Avtale om salg av utbyggingsrett for areal på loft». Selger og Kjøper utfyller og signerer avtalen, og forretningsfører OBF håndterer den videre mht. betalings-informasjon og formalia, som følge av endring av Seksjonens størrelse.

Kjøpesummen innbetales til Selgers konto hos OBF innen 10 dager etter at rammetillatelse er innvilget, dog senest innen 5 mndr etter avtalesignering.

3. Planlegging av utbygging

Såsnart avtalen er signert skal Kjøper igangsette prosjektering med sikte på nødvendig søknad om byggetillatelse. Bebyggelsen er oppført på «Gul liste», som er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Dette gir klare begrensninger for inngrep i fasade/takflate, og prosjekteringen skal bygge på «Helhetsplan for loftsutbygging». Kjøper må selv sørge for å engasjere nødvendige aktører med ansvarsrett. Styret skal gis oversikt over ansvarlig prosjekterende og andre fagpersoner som Kjøper engasjerer til planlegging/ prosjektering. Styret skal godkjenne byggesøknaden før den innsendes, og få seg forelagt byggetillatelsen når den foreligger.

Fellesareal på loftet er disponert til 1 bod pr. seksjon i oppgangen. Hvis utbygging medfører at disponeringen må endres, skal Kjøper fremme forslag til ny disponering, slik at alle seksjoner fortsatt disponerer 1 bod på min. 5 m2. Kjøper skal også gjennomføre og bekoste nødvendig ombygging når forslaget er godkjent av Styret. Ombygging for boder skal så langt det er praktisk mulig, være fullført før utbyggingsarealet kan tas i bruk.

Utbyggingen skal gjennomføres som en hovedentreprise eller totalentreprise. Kjøper må gjennomføre nødvendig tilbudsprosess med sikte på kontrahering av entreprenør til rett tid.

Før utbygging igangsettes skal Kjøper få gjennomført soppkontroll av utbyggingsarealet. Dersom tiltak er nødvendig, skal Kjøper følge kontrollørens anvisninger for egen regning. Ved funn av ekte hussopp som krever tiltak, dekkes utbedringskostnaden av Selger.

4. Gjennomføring av utbygging
Kjøper skal kontrahere hoved-/totalentreprenør med sentral godkjenning, og som kan vise til referanser fra lignende prosjekter. Entreprenøren skal godkjennes av Styret før byggekontrakt inngås. Styret skal gis oversikt over ansvarlig utførende og andre fagpersoner, som Kjøper engasjerer til byggingen.

Kjøper skal sørge for at utbygging skjer i løpende dialog og samarbeide med Styrets oppnevnte kontaktperson, som også deltar i byggemøter og på ferdigbefaring. Selger kan engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner under byggingen og ifm. ferdigbefaring. Kjøper dekker 40% av honoraret til slik evt. ingeniørbistand.

Kjøper skal sørge for at utbyggingen er ferdig senest 8 måneder etter byggestart.

5. Reseksjonering
Når ferdigattest for utbyggingen foreligger, vil Selger søke om reseksjonering, som bekostes av Kjøper.

Ny felleskostnad for Seksjonen blir beregnet på nytt av forretningsfører når brukstillatelse/ferdigattest foreligger. Ettersom det vil være begrenset hvor mye sameiets kostnader øker som følge av loftsutbygging, skal telleren i opprinnelig fordelingsbrøk for Seksjonen (for felleskostnader og fellesgjeld) tillegges 50% av utbygget bruksareal på loft.

Dersom flere bygger ut loftene på samme tid, anbefales det at disse i samråd med Styret finner ut hvordan de kan samkjøre reseksjoneringen, for å redusere kostnader og papirarbeid.

Vedlegg

1. Oversikt over egnede seksjoner i 3. etasje
2. «Helhetsplan for loftsutbygging»
3. «Standard avtale om salg av utbyggingsrett for areal på loft»

NYE ILALØKKEN SAMEIE

PROSJEKT LOFTSUTBYGGING

Oversikt over seksjoner som er aktuelle for utvidelse på loft - eller ikke TV 250106

oppgang	leil.nr.	seksjon	m2 BRA
57	H301	14	62
	H302	15	54
	H303	16	62
59	H301	22	62
	H302	23	54
	H303	24	62
63	H301	37	61
	H302	38	41
	H303	39	68
65	H301	45	57
	H302	46	40
	H303	47	57
67	H301	54	57
	H302	55	40
	H303	56	58
69	H301	63	57
	H302	64	40
	H303	65	58
71	H301	72	57
	H302	73	40
	H303	74	58
73	H301	81	57
	H302	82	40
	H303	83	58
75	H301	90	57
	H302	91	40
	H303	92	58
77	H301	98	53
	H302	99	44
	H303	100	65
79	H301	105	48
	H302	106	66

Alle oppganger		302	kan utvides	uten konkurranse	8	netto	8
		301, 302, 303	kan utvides	uten konkurranse	6	netto	6
		301 , 302, 303	kan utvides	i konkurranse	12	netto	7
				til sammen	**26**		**21**
	uaktuelle av tekn. el. BYA-grunner inkl. 53, 55, 61				12		12
		samtlige seksjoner i øverste etasje			38		



NYE ILALØKKEN SAMEIE

HELHETSPLAN FOR LOFTSUTBYGGING

Collettsgate 53-79 ble byggemeldt i flere omganger i årene 1926-28 som Ilaløkken kvartal III. Tegningene er signert Harald Aars ved Oslo Byarkitektkontor.

Bebyggelsen er oppført på «Gul liste», som er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Det innebærer at Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen (vedlegg 1).

Da årsmøte i sameiet besluttet å gå videre med utredning av loftsutbygging, var det der-for nødvendig å komme i dialog med Byantikvaren. I det påfølgende samarbeidet kom det frem at det vil være hensiktsmessig å utarbeide en enkel og uformell «Helhetsplan». Hensikten er å avdekke hvilke begrensninger og muligheter som vil måtte legges til grunn for prosjektering og utbygging av loft i sameiet.

Utbygging på loftene vil neppe skje samlet for hele sameiet. En helhetsplan vil gi det enkelte seksjonsprosjekt de rammene for innpassing i helheten, som skal ivaretas i nødvendig byggemelding. Og Byantikvarens rolle i byggesaksbehandlingen bør kunne minimeres når helheten er sikret.

Sameiet har fått bistand av siv.ark. Anne Ebbing Mnal til å utarbeide aktuelle tegninger til helhetsplan – av ulike prinsippløsninger (vedlegg 3 – 5). Etter gjennomgang av dette materialet ga Byantikvaren sin formelle forhåndsuttalelse 27.03.2024 (vedlegg 2):

«Konklusjon: Byantikvaren anbefaler prinsipielt at loftsutbygginger på Ilaløkken gjøres med takvinduer på begge sider av bygningene, men ettersom det aktuelle sameiet har en vesentlig klarere bakside enn Ilaløkken for øvrig, vi vi ikke motsette oss en utbygging med små, veltilpassede arker akkurat her.
Byantikvaren fraråder å gå videre med balkonger/franske vinduer - .»

I uttalelsen utdypes enkelte forhold, men hovedkonklusjonen er så entydig og forståelig at sameiet må kunne legge denne til grunn for prosjektering og utbygging av fellesareal på loftene. Såfremt årsmøte vedtar at dette skal kunne gjennomføres i sameiet.

20250214/TV

Oslo

Byantikvarens informasjonsark

GUL LISTE



Hva er Gul liste?

Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Listen inneholder alt fra bygninger, hage- og parkanlegg, broer, veier og arkeologiske kulturminner til større by- og bygningsmiljøer. Den er et viktig verktøy i Byantikvarens arbeid med å verne et utvalg av byens historie. Byantikvaren har ikke foretatt en fullstendig registrering av alle kulturminner i Oslo, så Gul liste gir ikke den fulle og hele oversikt. Den oppdateres kontinuerlig, med tilføyelser og strykninger.

Hvor finner jeg Gul liste?

Lenke til Gul liste-kartet finner du på Byantikvarens nettsider. Dette er søkbart. Her søker du på adresse. Gul liste er tilgjengelig for publikum på flere andre nettsider. På www.kulturminnesok.no vises informasjon om kulturminnene med kart, foto og beskrivelse.

Hva innebærer det å stå oppført på Gul liste?

Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Hva slags bygninger og anlegg blir ført på Gul liste?

Det er viktig at et representativt utvalg kulturminner er med på Gul liste. Dette betyr at listen inneholder kulturminner fra ulike tidsperioder og ulike områder av byen. Det er også vesentlig at man får med mange deler av Oslos historie; forskjellige samfunnslag og aldersgrupper, og både offentlige institusjoner og private bygninger. Byantikvaren har mange ulike kriterier som vurderes før et kulturminne kan føres opp på Gul liste, f.eks. bygningens alder, arkitekturuttrykk og historie, samt om den er en del av et større kulturmiljø.

Eiere blir skriftlig informert dersom eiendommen vurderes for oppføring i Gul liste, og har anledning til å komme med opplysninger og innspill til Byantikvaren.

Byantikvaren

Oslo

Anne Ebbing

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.03.2024
	23/2219 - 2	Fredrik Armand Borgen	

219/17 - Colletts gate 57-79 - Helhetsplan - forhåndsuttalelse

Vi viser til e-post den 29.11.2023 med forespørsel om Byantikvarens vurdering av ulike løsninger til helhetsplan for Nye Ilaløkken sameie.

Konklusjon: Byantikvaren anbefaler prinsipielt at loftsutbygginger på Ilaløkken gjøres med takvinduer på begge siden av bygningene, men ettersom det aktuelle borettslaget har en vesentlig klarere bakside enn Ilaløkken for øvrig, vil vi ikke motsette oss en utbygging med små, veltilpassede arker akkurat her.

Byantikvaren fraråder å gå videre med balkonger/franske vinduer og kjellerutbygging.

Historikk og kulturminneverdier
Colletts gate 57-79 ble byggemeldt i flere omganger fra 1926-28 som Ilaløkken kvartal III. Tegningene er signert Harald Aars ved Oslo Byarkitektkontor.

Bolignøden i Kristiania var prekær på begynnelsen av 1900-tallet, i kjølvannet av boligkrakket i 1899. Dette avfødte en rekke eksperimenter med sosial boligbygging, både når det gjelder bygningstyper, strukturer, planlegging og økonomiske modeller. Kommunen tok også rollen som byggherre, og bygde både enkeltanlegg og hele byområder. Dette er en svært viktig periode i byens utviklingshistorie, og utviklingen i Kristiania/Oslo fikk også stor betydning for bolighistorien i Norge.

Ilaløkken er blant de mest særpregede og velbevarte kommunale byutviklingsprosjektene fra 1920-tallet i Oslo, sammen med særlig Torshov. Ilaløkken ble bygget ut med nyklassisistiske bygårder i en variert og sammensatt byform, som måtte formes etter det skrånende terrenget og de varierende grunnforholdene. Gater, gårdsrom og plasser er satt sammen til ulike byrom,

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

men er forbundet gjennom en overordnet byplan og «kontaktsoner», så som hvelvede portrom. Dette gir en flyt gjennom de ulike byrommene, offentlige som halvoffentlige, selv om de har ulik karakter hver for seg. Dette skiller seg distinkt fra rutenett/karréstrukturens klare skiller mellom gaterom, torg og bakgårder, og det skiller seg like mye fra den modernistiske, åpne lamellstrukturen, som skulle dominere i den påfølgende epoken.

Sentralt i Ilakvartalene er den storslagne Ilatrappa, utformet med forbilder fra italiensk barokkarkitektur. Andre trapper, terrengsprang/forstøtninger, balusterrekkverk, beplantede trerekker, hageanlegg i gårdsrom, kurvede gater og bygårder trukket tilbake fra gate for å skape byrom, er med på å gi området sitt preg, som i henhold til kommunen selv var «eiendommelig, morsomt og avvekslende» (s. 187 i boka «Boligarbeidet gjennem tyve aar» fra 1931).

Hele Ilaområdet står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg, og er i gjeldende kommuneplan både markert som «hensynssone - bevaring kulturmiljø» og «område med nasjonale kulturminneinteresser». Byantikvaren har også vurdert at dette byområdet kan være aktuelt for fredning etter kulturminneloven, da denne periodens sosiale boligbygging i Kristiania/Oslo har stor betydning for norsk bolighistorie. Kulturminneverdiene er altså svært høye, både når det gjelder kulturmiljøet i sin helhet og hver enkelt gård som en del av miljøet.

Tiltak

Det oversendte materialet viser ulike former for tiltak for utbygging av loft, samt franske vinduer/balkonger mot bakside og utvidelse av kjellervinduer for utbygging av kjeller.

Eksisterende loftsutbygginger

Loftene i de ulike kvartalene som inngår i Ilaløkken har i varierende grad vært bygget ut etter helhetsplaner. Gjennomgående for disse er at det åpnes for takvinduer av standardformat (140 cm x 78 cm) direkte over hvert vindusfag i fasaden under – både på gatesiden og den siden som vender mot gårdsrom/bakgater/grønne mellomrom. Takglugger i øvre del av takflaten forekommer også. Dette har medført en relativt begrenset utvikling av takflaten, som Byantikvaren anser som avgjørende for at dette meget verdifulle kulturmiljøet, med tidvis svært eksponerte takflater begge retninger, og ingen klar arkitektonisk prioritering av gatefasaden fremfor den andre fasaden, har beholdt sitt sobre, nyklassisistiske preg, som kun i partier åpner seg i mer barokke rom (først og fremst Ilatrappa). Byantikvaren kan på ingen måte anbefale en liberalisering av denne praksisen, med arker/opplett eller lignende. Dersom det skulle bli press på en slik utvikling, vil Byantikvaren måtte vurdere formelle grep, enten regulering til bevaring etter plan- og bygningsloven eller midlertidig fredning etter kulturminneloven.

Byantikvarens vurdering

Loft: Utkastet til helhetsplan viser takvinduer mot gate, plassert over eksisterende vinduer i fasaden. Takvinduene mot gate er ikke målsatt, men det oppgis i e-post at formatet er 140 cm x 78 cm. Dette forslaget er i tråd med andre helhetsplaner i området, og Byantikvaren vil ikke motsette seg dette. Helhetsplanen viser ikke takvinduer over hver av vinduskolonnene i fasaden

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

under, da dette ikke er aktuelt for øyeblikket pga. loftsboder. Hvis helhetsplanen skal kunne fungere som en premissleverandør for ventede og mulige fremtidige loftsutbygginger, er det vesentlig at helhetsplanen viser en tenkt fullstendig utbygging, selv om det ikke er aktuelt for øyeblikket. Vi anbefaler derfor dette, men takvinduer må ikke plasseres i takflater som ligger under skrå vinkler/kilrenner i takflaten.

Tegning datert 27.11.2023 viser arker mot baksiden. Arkene (inkludert vanger) tilsvarer størrelsen på underliggende vinduer. I tillegg til tegning av 27.11.2023 er det lagt ved et studium av ulike typer arker, gjort av Rede arkitekter i 2014.

Som redegjort for tidligere, er Byantikvaren svært skeptisk til bruk av arker på denne bebyggelsen, av hensyn til de høye verdiene, den høye bevaringsgraden og arkitekturens generelle sårbarhet. Som utgangspunkt for hele Ilaløkken vil vi rent prinsipielt anbefale at loftsutbygginger gjøres kun med takvinduer. Vi ser samtidig at akkurat dette borettslaget har en mye klarere bakside enn de fleste andre borettslagene på Ilaløkken, som også er vendt mot en bratt skråning opp mot Lovisenberg sykehus. Det vil altså være mindre kritisk om det likevel tillates arker mot baksiden her. Vi understreker at det dermed må være snakk om et begrenset antall meget veltilpassede, små arker, og at dersom andre mer sårbare deler av Ilaløkken søker om tilsvarende, må vi vurdere formelle virkemidler, mest sannsynlig å be om midlertidig forbud mot tiltak med hensikt regulering til hensynssone – bevaring. Arker formet og utplassert omtrent som alternativ B i fotoillustrasjonen fra 2014, og altså noe mindre enn arkene på tegning av 27.11.2023, vil Byantikvaren ikke motsette seg akkurat her, på grunn av de konkrete omstendighetene. Arkene bør ha kvalitetsmessig utforming og tilpasset detaljering. Små takterrasser nedfelt i takflaten kan også være aktuelt, da disse vil bli svært lite synlige. Arker og takterrasser bør imidlertid være separate.

Kjellerutbygging og balkonger: Det er ikke foreslått noe konkret når det gjelder kjellerutbygging eller etablering av balkonger, men det vises til studiene fra 2014. Det er generelt få (ingen?) kjellerutbygginger på Ilaløkken, og etter Byantikvarens vurdering vil det ikke være en ønskelig utvikling av dette byområdet dersom dette skulle begynne å forekomme. De høye verdiene i kombinasjon med den høye bevaringsgraden tilsier at Byantikvaren vil komme til å fraråde kjellerutbygginger her. Balkonger og franske vinduer på slik bebyggelse frarådes som regel. Vi viser til balkongveilederen hvor det heter om denne periodens bebyggelse:

I motsetning til de tradisjonelle murgårdskvartalene er utformingen av gatefasadene og fasadene mot gårdsrommet likeverdige med hensyn til kvalitet. Økt grad av synlighet mot felles uterom øker fasadenes betydning for byggets utrykk. Anleggene er normalt helhetlig utformet, med sparsommelig, men spesifikk detaljering og dekor, f.eks. i form av ornamenter i murverket, vindus- og dørutforming, overflatebehandling, etc. Anleggene anses derfor som særlig sårbare. Nye balkonger vil som regel gripe inn i og endre bygningens arkitektoniske uttrykk og bidra til å svekke anlegget som helhet, og tillates normalt ikke.

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

Vi anbefaler derfor å ikke gå videre med kjellerutbygging og/eller balkonger/franske vinduer i helhetsplanen.

Vennlig hilsen

Vidar Trædal
avdelingsleder

Fredrik Armand Borgen
antikvar

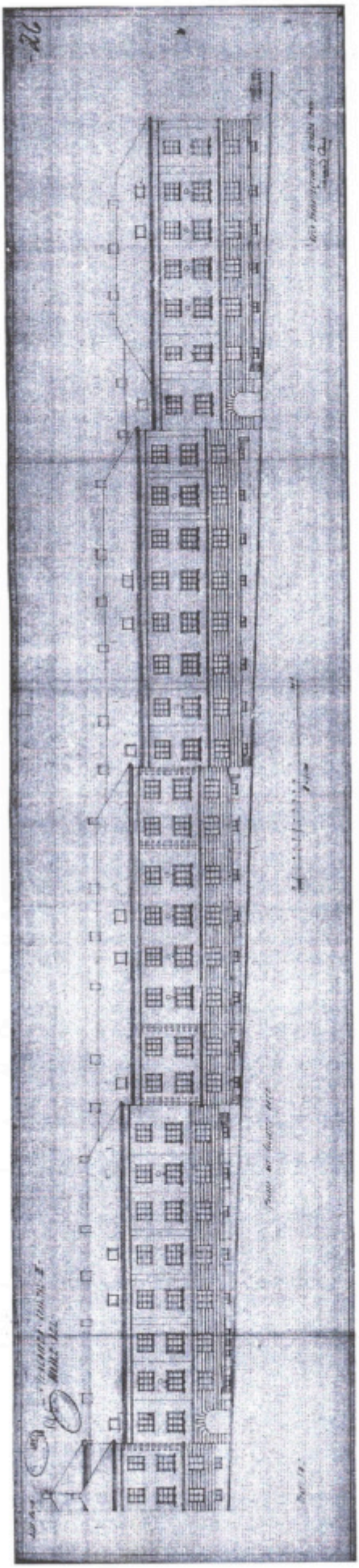
Mottakere
Anne Ebbing

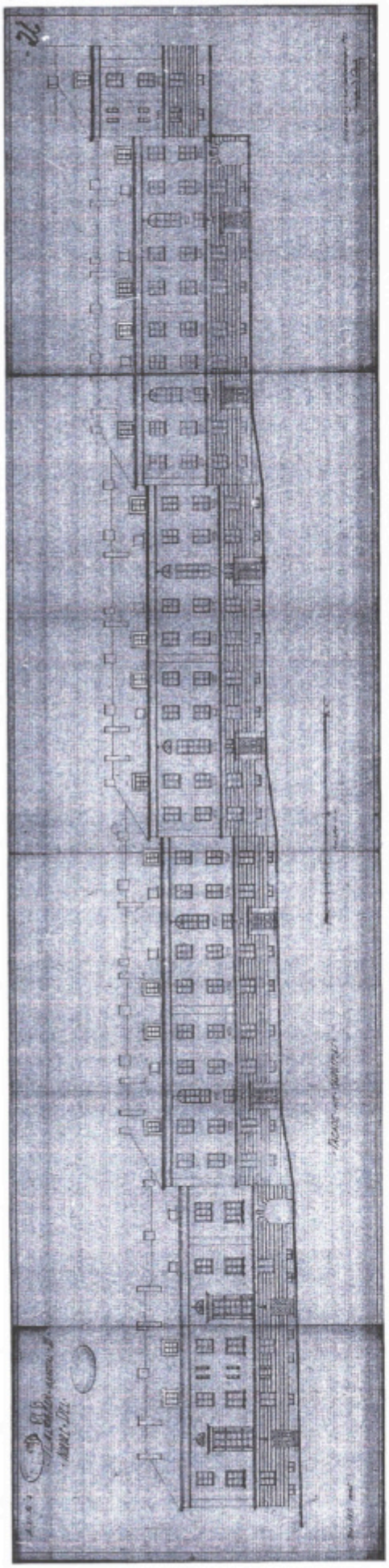
Kopi til
Simen Haugvik
Tore Vik

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no

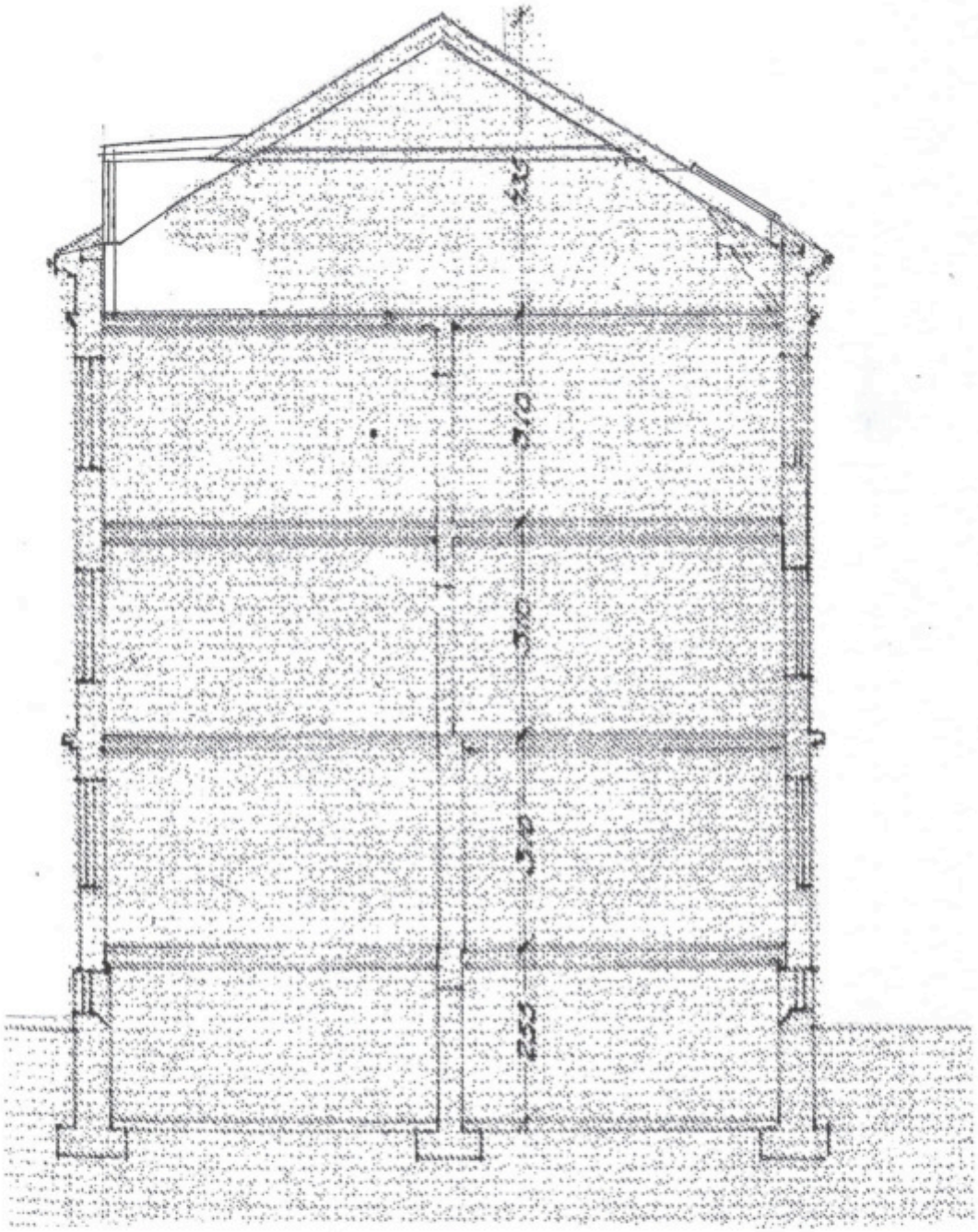




NYE ILALØKKEN SAMEIE • UTKAST TIL HELHETSPLAN • 27.11.2023

Forslag til fasadeendringer • Colletts gate 57-79

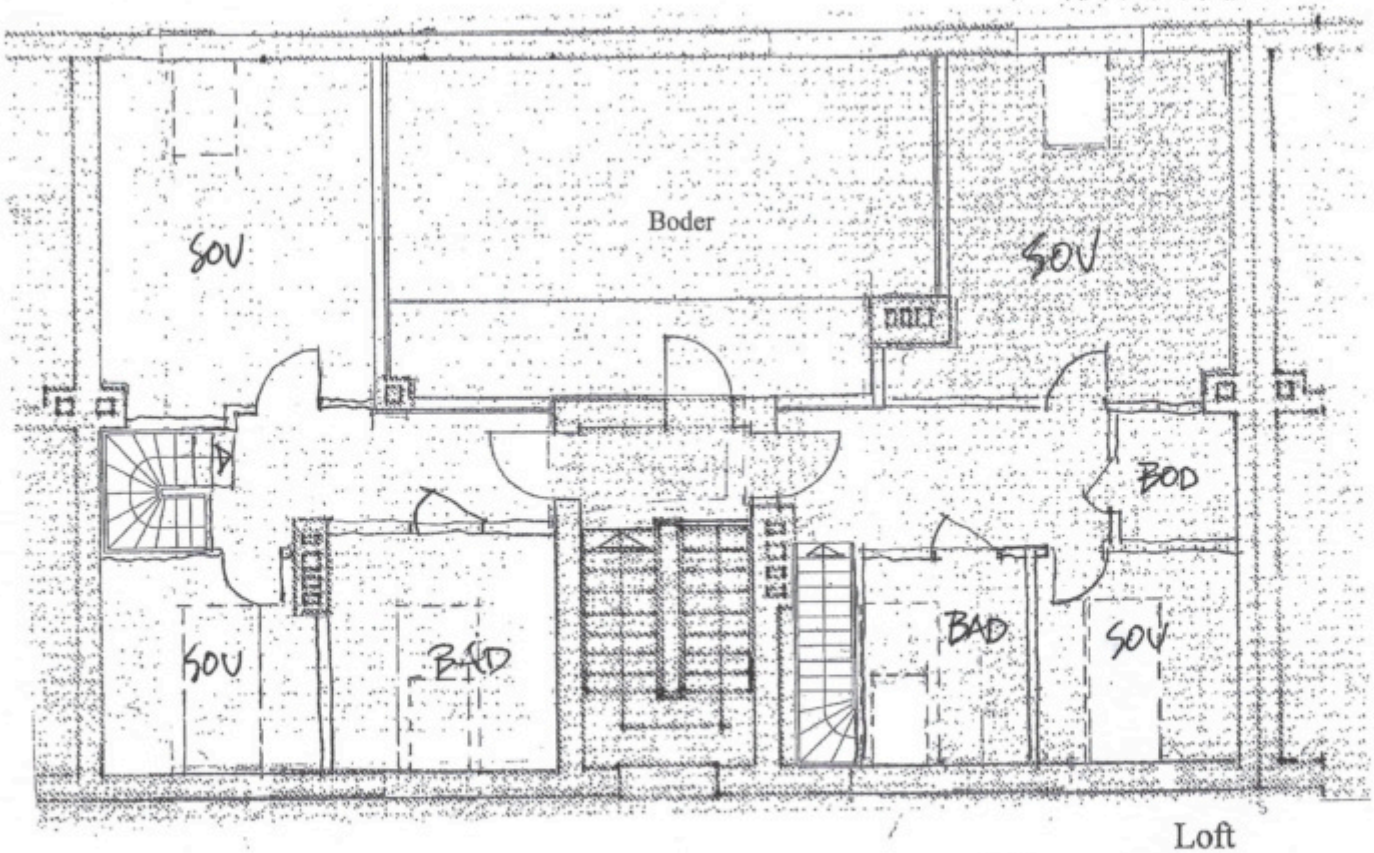
PRINSIPPTEGNING



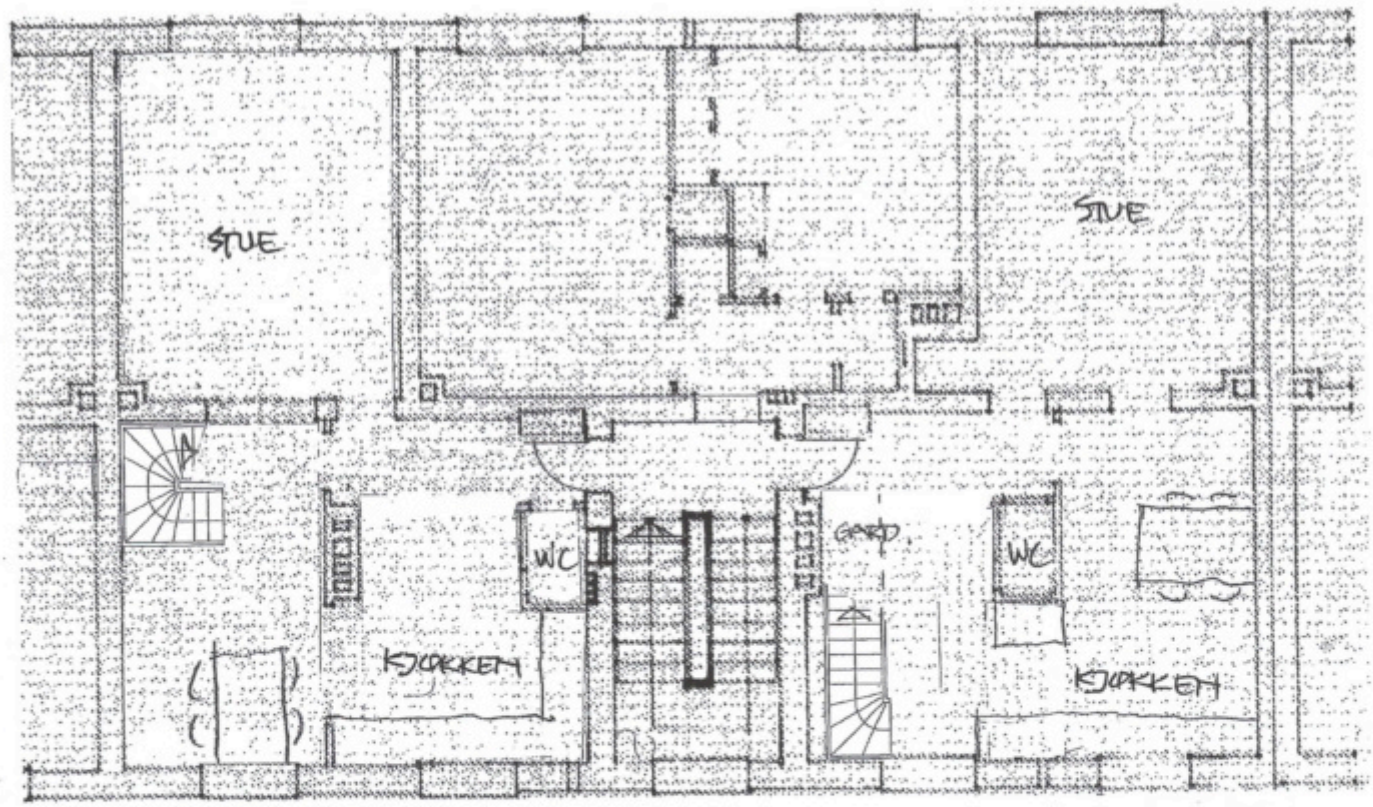
NYE ILALØKKEN SAMEIE • UTKAST TIL HELHETSPLAN • 27.11.2023

Snitt alternativ 1 med takark • Colletts gate 57-79

PRINSIPPTEGNING



Loft



3. etasje

NYE ILALØKKEN SAMEIE • UTKAST TIL HELHETSPLAN • 27.11.2023

To utbyggingsalternativer for typisk leilighet i Colletts gate 57-79 **PRINSIPPTEGNING**

AVTALE
OM SALG AV UTBYGGINGSRETT TIL AREAL PÅ LOFT

1. Parter

Selger: Nye Ilaløkken Sameie, org nr. 983 104 975
heretter omtalt som Sameiet/Styret/Selger.

Kjøper og utbygger: NN (prnr...) og MM (pnr....),
eier av Seksjon nummer ..... (leil H....) i Sameiet,
heretter omtalt som Kjøper/Utbygger.
Kjøpers seksjon i Sameiet omtales heretter som «Seksjonen».

2. Formål og gjenstand, overtagelse
Denne avtalen gjelder salg av utbyggingsrett til areal på loft over Seksjonen, i Collettsgate nr. ....
Vilkårene for utbyggingsretten reguleres av nærværende avtale og Sameiets Retningslinjer.

Styret har fullmakt til å signere avtalen med grunnlag i vedtak fattet i årsmøte.

Kjøper erverver rett til å bygge ut areal på loft, slik at Seksjonen utvides med x m2 BRA, oppmålt iht ZZ, rapport datert . Dette arealet danner grunnlaget for beregning av kjøpesummen – kr y pr m2. Eventuelle avvik i senere kontrollmåling får ikke konsekvenser for kjøpesummen.
Vedlegg 1 viser arealet som erverves for utbygging og som skal innlemmes i Seksjonen.

Arealet kan ikke fradeles Seksjonen, eller på annen måte etableres som separat bolig/bruksenhet.

Kjøper overtar objektet straks kjøpesummen er betalt, se avtalens pkt 22.

Arealet overtas i samme stand som det var ved besiktigelsen. Kjøper har befart arealet, samt undersøkt bl.a. arealets egnethet for utbygging, og forholdet til offentlig regulering.

Kjøper vil for egen regning søke Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten (PBE) om tillatelse til utbyggingen. Objektet selges som det er (”as is”), men slik at prinsippene i avhendingsloven § 3-9 overholdes. Se også avtalens pkt 4.6, 24 og 27.

3. Kontroll og kontaktpersoner under utbygging
Kjøper skal sørge for at utbygging skjer iht gjeldende regler, som Plan- og bygningsloven med forskrifter samt Byggherreforskriften, og Sameiets vedtekter og ordensregler.

Utbygger skal sørge for at det foreligger en plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA-plan) før utbygging starter. Sameiet har krav på å få informasjon om kontaktperson hos ansvarlig utførende.

Styret i Sameiet utpeker styremedlem NN som representant for Sameiet. Utbygger skal rette alle henvendelser til denne. Styret kan knytte til seg eksterne sakkyndige ved behov.

Styret skal godkjenne byggesøknad med alle tegninger og beskrivelser før Utbygger sender den inn til PBE, og få seg forelagt innvilget byggetillatelse før utbyggingen igangsettes.

Styrets representant skal motta kopi av til enhver tid oppdaterte konstruksjons-tegninger over utbyggingen av loftet, og har rett til å foreta befaring av alle byggearbeid. Representanten skal også motta all dokumentasjon som Utbygger sender til / mottar fra PBE, og har i tillegg partsinnsyn.

Det skal gjennomføres faste møter mellom Sameiets representant og Utbygger hver fjerde uke i byggeperioden.

Sameiet har rett til å engasjere en rådgivende ingeniør til å foreta kontroll av kritiske konstruksjoner under utbyggingen og ifm ferdigbefaringen. Utbygger dekker 40% av honorar til evt. ingeniør.

4. Utbyggers plikter

4.1 Søknadsplikt i tråd med plan- og bygningslovgivningen

Utbygger plikter i tråd med plan- og bygningslovgivningen å søke om nødvendig byggetillatelse, og bærer alle private og offentlige kostnader forbundet med dette.

4.2. Utbygging iht. byggetillatelse

Loftsarealet skal bygges ut iht. tillatelse gitt av PBE. Utbygger kan gjøre endringer (forutsatt godkjennelse fra PBE), men Sameiet har rett til å nekte disse dersom de objektivt sett er egnet til å medføre en ulempe for Sameiet eller andre seksjonseiere. Styret kan bare fremme innvendinger som har saklig grunnlag. Utbygger må oversende eventuelle endringer til Sameiet for vurdering uten opphold.

4.3 Utbygging i tråd med plan- og bygningslovgivningen

Utbygger har det hele og fulle ansvar for alle byggetekniske forhold ved utbyggingen. Alt arbeid som Utbygger utfører eller er ansvarlig for å utføre, skal utføres på faglig forsvarlig måte, slik at alle offentligrettslige krav og regler overholdes. Valg av utførelse og gjennomføring skal være i tråd med pre-aksepterte løsninger, god håndverksskikk, NBIs byggdetaljblad og dokumenterbare løsninger iht Byggeforskriftene.

4.4 Utbyggers ansvar for bygningsmessige arbeider

Utbygger har ansvar for at bærende konstruksjoner tåler utbyggingen, det vil si at eventuelle statiske/tekniske beregninger er Utbyggers ansvar. Dersom inngrep i bærende konstruksjoner krever kommunal godkjennelse, skal Utbygger fremlegge slik godkjennelse for Styret før igangsetting.

4.5 Ferdigattest

Utbygger har ansvaret for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for arealet etter utbygging. Denne nye delen av Seksjonen kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

4.6 Soppkontroll

Før utbygging igangsettes plikter Utbygger å engasjere Mycoteam til å gjennomføre soppkontroll av utbyggingsarealet. Dersom tiltak er nødvendig, plikter Utbygger å følge kontrollørens anvisninger for egen regning. Dersom kontrolløren skulle gjøre funn av ekte hussopp som krever tiltak, dekkes utbedringskostnaden av Sameiet.

4.7 Valg av entreprenør, godkjenning av Sameiet

Utbygger er forpliktet til å gjennomføre utbyggingen som en hoved- eller totalentreprise, og ved å engasjere entreprenør med sentral godkjenning og som kan vise til referanser fra lignende prosjekter. Entreprenøren skal godkjennes av Sameiet før entreprenøravtale inngås.

5. Sameiets plikter
Sameiet plikter å medvirke til at Utbygger kan forestå utbygging iht. denne avtale. Dette omfatter plikt til å treffe nødvendige vedtak og/eller underskrive nødvendige søknader, godkjennelser til offentlige myndigheter og andre dokumenter.

6. Utbygging av fellesareal, herunder brannsikring, brannvarsling, tak
Nødvendige arbeider i fellesareal, herunder prosjektering, brannsikring som følge av utbyggingen og offentligrettslige krav, skal bekostes av Utbygger. Utbygger besørger og bekoster utbyggingsarealets begrensende vegger og tak mot fellesareal på loft. For å ivareta tilstrekkelig lufting av loftet, skal arealet over overkant hanebjelker opprettholdes som fellesareal, belagt med min. 21 mm gulvbord. Utbygger plikter å ivareta tilstrekkelig lufting av eksist. takkonstruksjon der denne danner begrensning av utbyggingsarealet.

Utbyggingen skal omfatte prosjektering av gjenværende fellesareal på loftet utfra de bygningsmessige konsekvenser utbyggingen medfører. Det er en forutsetning at tilfredsstillende og forskriftsmessige boder kan etableres på gjenværende areal. Utbygger har det fulle ansvar for å ivareta de øvrige seksjoners rett til bodareal på loftet. Revidert bodløsning skal godkjennes av Styret før utbyggingen kan igangsettes. Utbygger bærer alle kostnader forbundet med gjennomføringen, dvs. nødv. demontering av eksist. boder og etablering av nye. Så langt det er praktisk mulig skal nye boder være etablert før utbygging starter.

Utbygger besørger, bekoster og har herunder ansvaret for brannsikringstiltak, jf. gjeldende regelverk og offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg i tillatelser fra Oslo kommune.

7. Pipeløp for ildsted/fyring
Utbygger er ikke berettiget til å fjerne eller på annen måte endre eventuelle pipeløp som er i bruk eller som kan tas i bruk, og må sørge for fortsatt tilgang til evt. feieluker. Evt. tilkobling av nytt ildsted skjer ved melding til Feiervesenet, etter at Styret har gitt samtykke.

8. Tilknytning til nye fellesinstallasjoner og endring av eksisterende fellesinstallasjoner
Utbygger har rett til å bygge nye rom for varig opphold samt våtrom, boder og eventuelt kjøkken. Våtrom skal prosjekteres og utføres i henhold til Våtromsnormen. De grunnleggende produktene til et våtrom skal ha dokumentasjon iht. Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk. Installasjoner på rom uten sluk som er tilknyttet vannledningsnett, skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming, med automatisk lekkasjestopper med signal.

Alle vanninstallasjoner krever i tillegg egen stoppekran pr punkt.

Eventuelle krav til økt kapasitet på inntakssikring besørges og bekostes av Utbygger. Alle arbeid knyttet til el-anlegg skal utføres av autorisert Installatør hvor det avgis samsvarserklæring både til Utbygger og for dokumentasjon til Sameiet.

Dersom tilknytning til eksisterende fellesinstallasjoner krever tilgang til annen seksjon, er Utbygger ansvarlig for å besørge dette. Utbygger skal dekke alle kostnader med slike tiltak.

Fellesareal som blir berørt og areal i annen seksjon som evt. blir berørt av tilknytningen, skal bringes tilbake i samme stand som før tilknytning. Utbedring skal skje uten opphold etter at tilknytning er utført.

9. Utkobling under pågående byggearbeider
Medfører arbeider med utbygging at tilførsel av strøm, vann, kabel-TV eller annet skal kobles ut, skal Utbygger gi varsel om dette minst 2 dager før tiltaket kan gjennomføres. Utbygger skal varsle berørte seksjonseiere/beboere. Dersom Utbygger ikke lykkes med å varsle disse personlig, kan varsel skje ved oppslag i oppgangen.

Varsel skal minst omfatte hva som blir brutt, i hvilket tidsrom dette kan skje og hvordan seksjons-eier/beboer kan få kontakt med Utbygger ved innvending eller spørsmål. Oppslaget skal omfatte navn og telefonnummer til Utbygger på dag- og kveldstid, samt telefonnummer til håndverker som skal forestå arbeidene.

10. Takvinduer og arker
Sameiets bebyggelse er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger. Byantik-varen har likevel anbefalt takvinduer på begge sider av bygningene, med angitt plassering og format, og vil ikke motsette seg utbygging med små, veltilpassede arker på baksiden. Utbygger kan således bygge takvinduer (typisk, veluxvinduer) og evt. arker iht. dette. Sameiet har likevel som vilkår at den som til enhver tid er eier av Seksjonen har ansvar for takvinduer mht. vedlikehold og utskifting. Dette er inntatt i Sameiets vedtekter. Utbyggers signatur på denne avtale innebærer formell tilslutning til vedtektsbestemmelsene.

11. Lagring av materialer, avfallshåndtering og trappevask
Sameiet aksepterer at Utbygger kortvarig kan benytte utvendig fellesareal til lagring av materialer og utstyr. Styret beslutter på hvilken del av fellesarealet dette skal plasseres.

Utbygger skal rydde avfall fortløpende og skal foreta en endelig opprydding etter ferdigstillelse. Brudd på denne bestemmelse gir Sameiet rett til å sørge for rydding og kreve kostnadene ved dette dekket av Utbygger.

Sameiets avfallsbeholdere kan ikke benyttes til å fjerne avfall forbundet med utbyggingen. Sameiet samtykker til at container kan plasseres i gaten eller på sameiets eiendom etter anvisning fra styret. Bruk av container skal søkes begrenset til kortest mulig periode.

Utbygger svarer ikke vederlag for bruk av fellesareal etter denne bestemmelse.

Ved behov for ekstra trappevask som følge av byggearbeidet vil Utbygger besørge eller bekoste en ukentlig trappevask i tillegg til regulær trappevask.

12. Byggestrøm
Utbygger sørger for kostnader til tilknytning for byggestrøm og betaler for byggestrøm frem til ferdig-stillelse dersom dette er nødvendig. Det antas at Utbygger kan hente strøm fra egen Seksjon.

13. Sikkerhet
Under byggeperioden skal Seksjonseier påse at alle dører mot fellesareal og som blir benyttet av håndverkere og andre under utbyggingen, holdes låst, slik at ikke uvedkommende derved får adgang til Sameiets eiendom.

14. Arbeidstid under utbygging
Uavhengig av hva offentligrettslige tillatelser måtte omfatte rett til, kan Utbygger ikke utføre arbeid som skaper ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere/ beboere utenom arbeidstiden, som skal være mellom 07.00 og 18.00 mandag til fredag, og mellom 1000 og 1600 på lørdag.

Det skal ikke forekomme arbeid på søndager eller helligdager.

15. Forsikring
Utbygger plikter å forsikre byggearbeidene inntil ferdigattest foreligger. Dette skjer rent praktisk gjennom entreprenørens forsikringsordning. Kopi av polisen samt entreprenørens ansvarsforsikring skal forevises Sameiets representant før byggearbeidene igangsettes.

Når ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse foreligger, skal Styret sørge for at Sameiets gårdeier-forsikring omfatter endringene i Sameiets eiendom.

16. Skade- og erstatningsansvar, mangelsansvar, reklamasjonstid
Utbygger bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det hele og fulle ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, beboeres gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes Utbygger. Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Partene forutsetter at Utbyggers entreprenør aksepterer tilsvarende klausul i byggekontrakten.

Etter at ferdigattest foreligger, bærer Utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år. (Utbyggers entreprenør har ansvar for sin leveranse i 5 år iht. lov om håndverkertjenester).

17. Felleskostnader og reseksjonering
Ny sameiebrøk for Seksjonen fastsettes i samsvar med vedtektenes pkt. 3, dvs. at telleren i gjeldende fordelingsbrøk for felleskostnader og -gjeld tillegges 50% av det kjøpte loftsarealet (iht. vedlegg 1).

Både Utbygger og Styret har ansvar for å gi skriftlig melding om ferdigstillelse til OBF. Utbygger betaler felleskostnader iht ny sameiebrøk fra det tidspunkt det er gitt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, etter beregning av forretningsfører OBF. Seksjonen overtar gjennom dette en forholdsmessig andel av Sameiets fellesgjeld.

Utbygger er kjent med at OBF tar et gebyr for disse beregningene, som Utbygger må dekke.

Utbygger har det fulle ansvar for, og bærer alle kostnader ved, nødvendig reseksjonering, som også Sameiet plikter å medvirke til. Dersom Utbygger ikke iverksetter reseksjonering, har Sameiet rett til å forestå dette arbeidet for Utbyggers regning.

Utbygger er innforstått med at reseksjoneringen kan medføre at Utbygger må betale dokumentavgift for den verdioverføringen som reseksjoneringen innebærer.

18. Tidsfrister
Utbygger plikter å igangsette prosjekteringsarbeidet og søknadsprosessen til Sameiet og PBE straks denne avtalen er signert.

Innen 6 uker etter at rammetillatelse foreligger, plikter Utbygger å sende Sameiets representant en fremdriftsplan for utbyggingen. Fremdriftsplanen skal baseres på kontinuerlig fremdrift. Det forutsettes at bygging starter senest 6 måneder etter at byggetillatelse er gitt.

Senest 2 uker på forhånd skal Utbygger ha informert Styret og de øvrige seksjonseiere i oppgangen om faktisk oppstart av byggearbeidene.

Det forutsettes at arbeidene er ferdigstilt senest 8 måneder etter at de blir påbegynt.

Ovennevnte tidsfrister kan settes til side av force majeure forhold, dvs. forhold som ligger utenfor Utbyggers kontrollsfære (det normale kontrollansvaret).

19. Varsel om forsinkelse og hindring
Utbygger skal uten ugrunnet opphold varsle Sameiet om hindringer eller andre forhold som kan innebære at det oppstår forsinkelse eller endringer i forhold til avtalte vilkår.

Varselet skal inneholde beskrivelse av årsaksforholdet og hvilken betydning dette kan få for avtalte vilkår. Unnlatelse av å gi varsel innebærer at Utbygger ikke kan påberope hindringen eller forholdet.

20. Ferdigstillelse og ferdigbefaring
Utbyggingen anses som fullført når det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune v/PBE.

Ved ferdigstillelse skal det foretas en ferdigbefaring av Seksjonen og gjenværende fellesareal på loftet. Styret har rett til å la seg bistå av sakkyndig. Det skal utarbeides skriftlig protokoll under forretningen.

Utbygger plikter senest en uke før ferdigbefaring å sende Styret «as-built» tegninger for oppbevaring i Styrets arkiv.

21. Kjøpesum
Kjøpesummen utgjør kr z. (Kr c x y m2 BRA).

I tillegg til kjøpesummen overtar Kjøper ansvar for andel av Sameiets fellesgjeld, kfr. pkt. 17.

Kjøpesummen innbetales til sameiets konto hos OBF innen 10 dager etter at PBE har gitt rammetillatelse, dog senest innen 5 mndr etter kontraktens underskrift.

Ved forsinket betaling svarer Kjøper renter av forsinket beløp i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100.

22. Kostnader utløst av utbyggingen
Sameiet skal ikke ha kostnader forbundet med eller som følge av gjennomføring av denne avtale, med unntak for egne eventuelle kostnader til bistand fra advokat, forretningsfører og andre egne rådgivere.

Utbygger er således ansvarlig for å dekke alle kostnader forbundet med utbyggingen, herunder bl.a. kostnader til prosjektering, søknader til offentlige myndigheter, arkitekt, entreprenører, tilknytningsavgifter for elektrisitet, andre offentlige avgifter og gebyrer, pålegg fra myndigheter eller byggestrøm. (unntatt kostnader som følger av ekte hussopp, pkt 4.6)

Sameiets salg av fellesareal vil kunne utløse plikt til å betale gevinstskatt for seksjonseierne. Utbygger er etter regning fra OBF ansvarlig for å dekke kostnader til rapportering til Skatteetaten og evt rådgivning oppad begrenset til kr 12 000.

23. Utbyggers mislighold
Dersom Utbygger ikke i rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, kan Sameiet kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter, nekte å overlate bruken av eiendommen til Utbygger, samt utøve misligholds-sanksjoner i tråd med avhendingsloven og eierseksjonsloven.

Dersom en av partene mener det foreligger et mislighold ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må vedkommende fremsette skriftlig reklamasjon overfor motparten innen rimelig tid etter at vedkommende oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Dersom Utbygger oversitter tidsfristene for ferdigattest, blir Utbygger forpliktet til å betale dagbøter på 1 promille av kjøpesum pr kalenderdag oppad begrenset til kr 50 000.

Vesentlig brudd på ovennevnte forhold gir Sameiet rett til å engasjere andre håndverkere til å ferdigstille arbeidene eller til å sette areal som er berørt av utbygging i en forsvarlig bygningsteknisk tilstand med utnyttelse som før utbygging begynte, for Utbyggers regning og risiko.

I tilfelle av heving av denne kontrakten, plikter Utbygger å overlevere alle tegninger, tekniske underlag og annet relevant materiale til Sameiet uten vederlag.

Sameiet kan kreve at arbeidet midlertidig stanses dersom Utbygger iverksetter tiltak som åpenbart er i strid med denne avtale. Før arbeidet kan stanses må Sameiet varsle Utbygger helt konkret om hva som ikke er i samsvar med denne avtalen. Sameiet skal gi Utbygger en 10 kalenderdagers frist til å rette forholdet. Først etter utløpet av denne fristen kan arbeidene kreves stanset. Utbygger står fritt til å bringe spørsmålet om stansing inn til behandling for domstolene.

24. Sameiets mislighold
Dersom Sameiet kan klandres for uaktsomt eller bevisst å forsinke utbyggingen under punkt 5, eller bevisst begrense adkomst for håndverkere og materialer, kan Utbygger kreve tilbakebetalt faktiske utgifter for dette, såfremt Utbygger uten opphold har varslet Sameiet skriftlig om misligholdet, og Sameiet har unnlatt å endre adferd.

25. Overdragelse av rettigheter etter avtalen
Kjøper har ikke rett til å overdra sine rettigheter etter avtalen. Dette innebærer at Seksjonen ikke er omsettelig i perioden fra byggestart og frem til ferdigattest.

26. Gyldighet av avtalen og rett til kansellering
Styret har gyldig fullmakt fra årsmøtet til å signere avtalen.

Dersom Kjøper ikke har oppnådd rammetillatelse innen 12 mndr etter at denne avtale signert, har Kjøper rett til å tre ut av avtalen. Sameiet plikter da å tilbakebetale kjøpesummen uten renter.

Kjøper har også rett til å tre ut av avtalen dersom vilkårene for rammetillatelse skulle blir uforutsett krevende (f eks krav om sprinkling av Seksjonen, el.lign). Sameiet har da tilbakebetalingsplikt som beskrevet i foregående avsnitt.

27. Vedlegg
Som vedlegg til denne avtale følger:

1. Plantegning av loftsareal som erverves = utbyggingsarealet
2. Retningslinjer for loftsutbygging i Nye Ilaløkken Sameie
3. Gjeldende bodplan for loftet i Collettsgate ...

****

Denne avtale er utstedt og signert i to eksemplar, hvorav partene beholder ett hver.

Oslo, Oslo,

Nye Ilaløkken Sameie

Basert på Standard
Avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft
vedtatt i årsmøte 10.03.2025

Vedlegg

til sak 5.3 Loftsutbygging

pkt. 5: Årsmøtet vedtar nødvendige endringer i vedtektene

3 FELLESKOSTNADER

2. avsnitt til nå:
Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

endres til:
Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Etter utbygging av seksjoner som har kjøpt loftsareal av sameiet, må ny sameiebrøk for alle seksjoner fastsettes ved reseksjonering. Hensyntatt at mindre enn halvparten av felleskostnadene anses påvirket av utbyggingen, tillegges tidligere teller for seksjonen 50% av det kjøpte loftsarealet.

4 VEDLIKEHOLD

4,1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

5. avsnitt til nå:
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

endres til:
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, ytterdører og vinduer. Seksjonseier har likevel ansvar for utskifting av evt. takvinduer til innredet loftsareal.

nytt pkt. 4.3:

4.3 Loftsutbygging

Sameiet har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesareal på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. Sameiet har i samme årsmøte vedtatt «Standard avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft» og «Retningslinjer for loftsutbygging» inkl. «Helhetsplan for loftsutbygging".

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne, standard lofts-utbygginger som er i samsvar med retningslinjene og standard avtale. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange seksjoner ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Utbyggingssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for årsmøtet. Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles av årsmøtet.

Utbygger av areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger, det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, på beboernes gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes utbygger. Enhver utbedring skal utføres på fagmessig måte og uten ugrunnet opphold. Etter at ferdigattest foreligger bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år.

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

Forslag til tekst i innkallingen til årsmøte 2025:

Støttemur

Ekstraordinært årsmøte 22.10.24 godtok avtalen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) om et bidrag stort kr. 250.000,- til utbedring av skader / vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene.

Etter dette vedtaket tilskrev som forutsatt adv. Haugaard på sameiets vegne Oslo kommune for å invitere til å bidra i et spleiselag, bl.a. av sikkerhetshensyn, på bakgrunn av spleiselag på 90-tallet og ikke minst fordi SDL vil yte bidrag.

Brev ble avsendt 17.11.24, og kommunens negative reaksjon fulgte i brev av 17.12.24 (vedl): «Vi kan etter dette ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for påstanden om at kommunen er forpliktet til å dekke vedlikehold av støttemuren.»

I brevet tilbakevises sameiets argumenter, bl.a. sammenligningen med murene på hver side av Ilatrappen; disse ligger på festetomter, men vedlikeholdes av festerne som eier bolig-blokkene på de to eiendommene iht. tilleggskontrakt til oppr. festekontrakt.

Adv. Haugaard anser fortsatt at alternativet med å stevne kommunen innebærer altfor høy prosessrisiko. Men han mener det kan være et forsøk verdt å sende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse. Han anslår en honorarramme for dette på 25.000 kr.

Styret mener at det mest nærliggende alternativet er å akseptere kommunens nei, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.

Styret mener det må være opp til årsmøtet å bestemme hva sameiet skal gjøre videre i denne saken, og fremmer to alternative forslag til vedtak:

1. Årsmøtet mener sameiet dessverre må ta kommunens nei til etterretning, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.
2. Årsmøtet mener sameiet bør innsende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse, innenfor en honorarramme på 25.000 kr.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Dalan advokatfirma DA
Paal I. Haugaard

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.12.2024
	24/17047 - 2	Syver Lockert Svae	

Collettsgate 53 - 79 - svar på henvendelse om utbedring av støttemur - festeforhold

Vi viser til brev av 26. november 2024 fra Dalan advokatfirma DA med anmodning om at Oslo kommune for egen regning iverksetter tiltak for å utbedre, vedlikeholde og sikre muren på festetomten gnr./bnr. 219/17.

Støttemuren ble, som riktig påpekt i ovennevnte brev, oppført i forbindelse med etablering av bebyggelsen på eiendommen i perioden 1924 - 1926. Videre var støttemuren nødvendig for bebyggelsens plassering og størrelse.

Støttemuren sørger også for at det er tilstrekkelig med utendørs adkomstarealer på oversiden av bebyggelsen. Arealene nyttes av bebyggelsens beboere og besøkende alene, og benyttes ikke til gjennomgangstrafikk. Støttemurens formål og funksjon tjener utelukkende bebyggelsen og dens beboere, og ligger i sin helhet inne på festetomten.

Det følger av tomtefesteloven § 16 at fester råder som en eier av festetomten. Ved inngåelsen av festekontrakten, er det rettslige utgangspunktet at bortfester kun beholder eierskapet til tomten. Ved overdragelse av bebyggelse på festetomt er også det rettslige utgangspunktet at alle tilhørende anlegg som murer og uteplasser følger med bebyggelsen. Ved overdragelse av bebyggelse på festetomt er det derfor ikke vanlig å presisere at støttemurer på festetomten følger med bebyggelsen.

Dersom støttemuren ikke skulle følge med bebyggelsen ved opprettelse av festekontrakten i 1953, ville det være naturlig å ta med en bestemmelse om dette i festekontrakten. Når det av festekontraktens § 7 første setning følger at vedlikeholdsplikten omfatter «... både bygningene og den ubebygde grunn ...» omfatter dette alt på eiendommen som ved en overdragelse av

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

bebyggelsen m/festerett ville fulgt med overdragelsen. Støttemurer på bebygget festetomt følger med ved overdragelse av bebyggelsen, og med eierskapet følger også vedlikeholdsplikten.

Når det gjelder saken som dere viser til vedrørende Ilatrappen, så er tomten til Ilatrappen fradelt og trukket ut av festeforholdet til Ilakvartal 2 B i tilleggskontrakt av 12. april 1956 til festekontrakten av 23. desember 1953. Ilatrappen ligger på kommunens tomt i Uelands gate 32 B, gnr./bnr. 219/16. Ilatrappen eies av kommunen og vedlikeholdes av kommunen.

Forstøtningsmurene på hver side av Ilatrappen ligger på festetomtene til Ilakvartal 2 A og B, og vedlikeholdes av festerne som eier boligblokkene på de to eiendommene, jf. tilleggskontrakten datert 12. april 1956 til festekontrakten av 23.12.1953. Forstøtningsmurene ble etablert i forbindelse med oppføringen av bebyggelsen i perioden 1924 - 1926.

Vi kan etter dette ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for påstanden om at kommunen er forpliktet til å dekke vedlikehold av støttemuren.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Syver Lockert Svae
seniorkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Festekontrakt 01.05.1952 Boliglaget Ila kv. III - Colletts gate 53

Kopi til
Fanny Anne Bardoz
Tore Vik

KOPI

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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

Colletts gate 53-79

Befaringsnotat
Oslo, 30.08.2024



På vegne av Murbyen Oslo, rådgiver Ulf Teigen.

Bli kjent med din murgård

Dette dokumentet er ikke en tilstandsrapport, men en oppsummering av befaringen, de viktigste trekkene ved bygningen og et forslag til veien videre. Dokumentet kan ikke brukes som tilbuds- eller anbudsunderlag alene. Det er kun områder som var tema på befaringen, som er nevnt i skjemaet.

Bakgrunn

Adresse	Colletts gate 53-79
Byggeår	1929
Stil	20-tallsklassisisme
Vernestatus	Kommunalt listeført («Gul liste»)
Kort beskrivelse av bygningen	3 etasjer.
Dato for befaring	27.08.2024
Tema for befaring	Fasader, vinduer, oppganger og trappeløp.
Til stede	Anine Christophersen, styremedlem og undertegnede.
Notat kvalitetssikret av	Caroline Lundegaard Hannisdal, daglig leder, 09.09.2024.

Tema for befaring

Fasader

Materialbruk	Opprinnelig bygget med bruk av kalkmørtler og kompakt teglstein.
Sist vedlikeholdt	Ukjent
Utfordringer og viktigste tiltak	Fasaden fremstår som hel og skadefri. Det ble ikke observert skader på befaringsdagen fra bakkeplan.
Bilder	 Bilde 1: Fasader mot Colletts gate.
Behov for videre kompetanse	Ikke behov for tiltak per i dag.

Vinduer

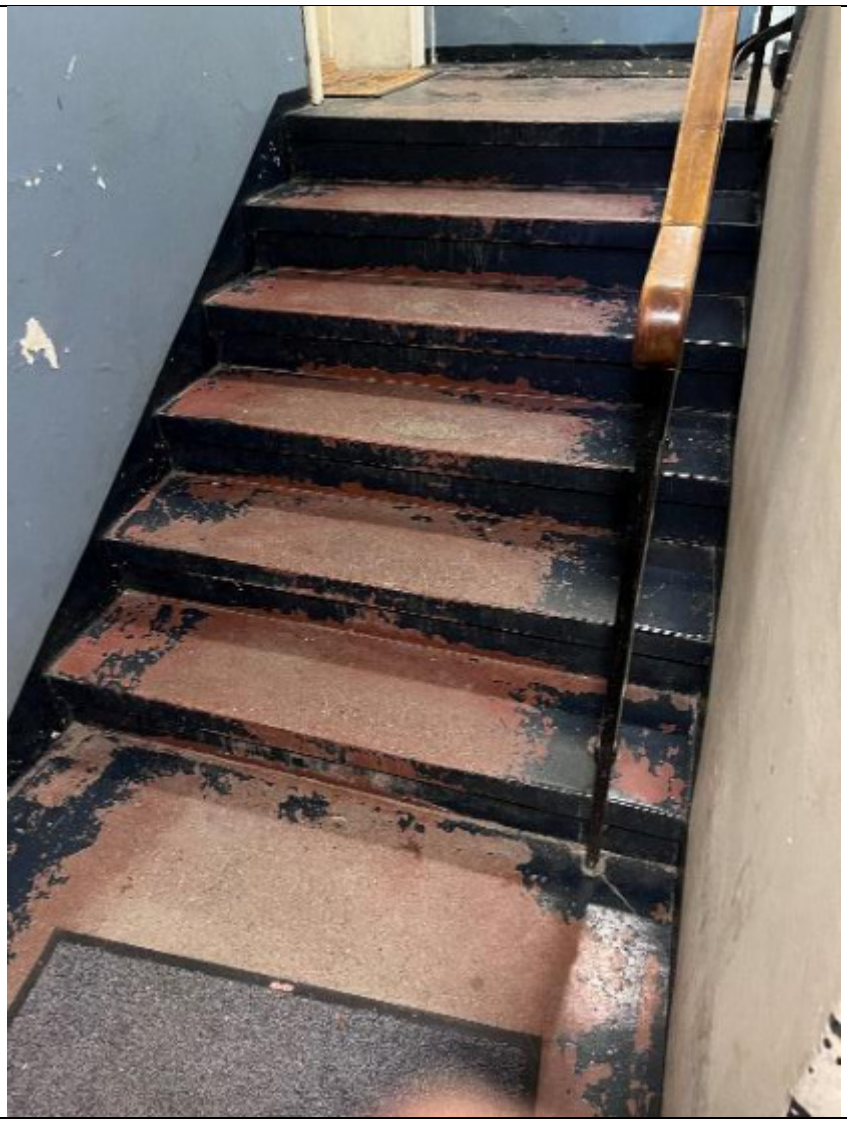
Materialbruk	Opprinnelige vinduer med god kvalitet i trevirket, linoljekitt og linoljemaling.
Sist vedlikeholdt	Ukjent.
Utfordringer og viktigste tiltak	Stort sett alle vinduer i bygningene er skiftet ut i nyere tid. I trappeløpene ser det ut til at man har beholdt de originale vinduene. Det er viktig for byggenes egenart, historie og identitet at disse gjenværende vinduene beholdes. Vinduene i trappeløpene gjenspeiler også den høye standarden som ble lagt ned i bygningsmassen for øvrig. Dette er vinduer som er enkle å restaurere pga. sin gode kvalitet i trevirket og sammensettingen.

Bilder	
	Bilde 2: Trappeløpsvinduene antas å være originale. Dette ser man bla på hengsler, slanke sprosser og at det er en ujevnhet i glassene. Det anbefales at disse restaureres og beholdes.
Behov for videre kompetanse	Vindussnekker med erfaring på restaurering av denne type eldre vinduer.

Trapperom og portrom

Materialbruk	Terrazzotrinn og -reposer.
Sist vedlikeholdt	Ukjent.
Utfordringer og viktigste tiltak	Opprinnelig terrazzotrapper og -reposer. Innfarget med en dyp rødfarge som har blitt overmalt med en epoxy-maling (antatt). Denne slites ujevnt slik at det dannes bruksspor i trinnene. Det kan anbefales å fjerne alt av maling inkl. opptrinn, inntrinn og sidevanger. Terrazzo egner seg godt til å bli slipt opp og polert, noe som vil gjenskape den opprinnelige løden og fargen i trappen. Rekkverk males i sort, gjerne halv- eller helblank, håndløper slipes forsiktig og lakkeres, evt. oljes om denne slipes helt ned til trevirket.

Bilder	



Bilde 3 og 4: Trappene i de ulike oppgangene har alle tydelige tegn på bruksspor. Dette er naturligvis mest påfallende ved inngangsdør og i de nederste etasjene, men alle etasjene bør få samme behandling slik at man får et helhetlig og sammenhengende trappeløp.



	Bilde 5: Det kan videre anbefales å lage en fargetrapp for å finne tilbake til den originale fargepaletten. Det tyder på at en grønn farge har vært brukt. Man kan også undersøke om det har vært en brystningsmaling på veggene, mao. ulike farger på den øvre og nedre delen.
Behov for videre kompetanse	Malermester med erfaring på denne type eldre murgårder, og et firma som spesialiserer seg på rehabilitering av terrazzo.

Tilskuddsordninger
Tilskuddsordninger som er mest aktuelle for tiltak som utføres etter antikvariske prinsipper, er Byantikvaren med søknadsfrist 1. november og Kulturminnefondet som har løpende søknadsbehandling. Andre tilskuddsordninger som kan være aktuelle er Stiftelsen UNI, Norsk Kulturarv – «Ta et tak», Oslo kommune (særlig Klimatilskudd), Eckbos Legat og Enova. De ulike tilskuddsordningene er rettet mot ulike typer tiltak. Sett deg inn i vilkårene til tilskuddsordningen før du søker. Vær oppmerksom på at enkelte tiltak kan kreve byggesøknad. Tiltak må ikke komme i konflikt med verneverdier eller reguleringsbestemmelser.

Videre oppfølging
Har du flere spørsmål før du er klar for å oppsøke relevant spesialkompetanse? Murbyen Oslo tilbyr rådgivning over disk eller på nett hver onsdag mellom 09:00 og 13:00. Bestill time på våre nettsider! Murbyen Oslos arrangerer også kurs for gårdeiere. Les mer om våre kurstilbud på våre nettider.

Videre kompetanse
Husk at firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Det er lurt å be om tilbud fra flere firma. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder! Ta en titt på oversikten over våre medlemmer på våre nettsider! Alle firma som er medlem i Murbyen Oslo har interesse for, kompetanse på og erfaring fra eldre murgårder.

Murbyen Oslo er en organisasjon og organisasjonens anbefalinger er ikke prosjektering av løsninger. Organisasjonen er således ikke prosjekterende. Den prosjekterende og den utførendes beskrivelse har alltid forrang før organisasjonens notater. Som prosjekterende eller utførende må man alltid følge produktenes datablad som beskriver hva byggeprodukter skal benyttes til. Murbyen Oslo har ikke noe profesjonsansvar for de anbefalinger som gis. Organisasjonens rådgivning er generell og er avgitt uten vederlag. Rådgivningen binder ikke Murbyen Oslo, da det er den prosjekterende og utførende som har et slikt ansvar. Murbyen Oslo er ikke erstatningsansvarlig for verken manglende eller uriktig prosjektering eller utførelse. Lokale forhold som temperatur, vær, nedbør, vind, fuktighet o.l. er ikke hensyntatt i våre anbefalinger. Ønsker man en uttalelse fra Murbyen Oslo, må man godta ovennevnte. Våre anbefalinger skal ikke benyttes som bevis i tvister.

Håndbok for vedlikehold av historiske murgårder

Eldre bygninger fungerer annerledes enn nye, særlig når det kommer til materialbruk. Derfor er det svært viktig at en bruker både materialer og teknikker som er mest mulig like de opprinnelige. Ved utførelse av arbeider, er det også avgjørende å bruke rådgivere og håndverkere med god kompetanse og relevant erfaring fra eldre murgårder. På de følgende sidene får du tips om vedlikehold av ulike deler av bygningen. Du kan lese mer om hvert tema på Murbyen Oslos nettsider.

Fasader

Oslos historiske murgårder ble opprinnelig kalkpusset og -malt. Utsmykkingen på fasadene, dekorelementer i gips og bånd i form av trekninger i kalkpuss, har ikke bare en ren dekorativ funksjon, de er også avgjørende elementer for å lede vannet bort fra vegglivet.

Når murgårdens fasade skal vedlikeholdes skal det alltid benyttes «åpne» puss- og malingstyper. Det vil si at fuktigheten skal ha mulighet for å vandre uhindret ut og inn. Den tetteste overflaten skal være på dine innvendige vegger, mens det utvendig på fasaden skal være svært åpent. Slik unngår en at fuktigheten blir liggende i konstruksjonen, som kan føre til frostsprengninger, sopp- og råteskader. De opprinnelige mørtlenes og malingenes beste egenskaper var at de var smidige, diffusjonsåpne og trykksvake. På denne måten var de kompatible med de porøse teglkonstruksjonene, og materialene kunne bevege seg i takt med hverandre og slippe fuktigheten ut av bygningen.

For å ivareta de bygningsfysiske egenskapene er det ved rehabilitering derfor avgjørende å bruke reparasjonsmaterialer tilpasset de originale og eldste materialene vi finner på fasaden. På denne måten går de antikvariske prinsippene og bygningens egne tekniske behov hånd i hånd. For å ivareta gårdens identitet og sikre historiske spor bør det kun gjøres lokale reparasjoner, med mindre andelen «bom» (puss som har løsnet fra underlaget) overstiger ca. 30 % av fasadens overflate. Den nye pussen skal ha tilsvarende struktur og materialsammensetning som den eksisterende.

Vedlikehold på en allerede kalkpusset og kalkmalt fasade er enkelt og billig. Nye skader er umiddelbart synlige i overflaten, og kan fint flekkrepareres. Når det kreves ny kalkmaling kan denne påføres direkte på den allerede kalkmalte fasaden.

Holdbarheten for en godt rehabilitert og vedlikeholdt fasade vil variere noe, men 15-20 år bør være et godt holdepunkt. Av løpende vedlikehold trengs da maling ved behov og reparasjon av skader umiddelbart når de oppstår.

Fargesetting av fasader

For å komme fram til de opprinnelige fargene på fasaden, er det viktig å forstå hvilke materialer som ble brukt, og deres egenskaper. Med mindre fasaden bestod av upusset tegl eller naturstein, var murgårdene pusset med kalkpuss. Det ytterste, fargebestemmende sjiktet kunne da enten bestå av en gjennomfarget finpuss, eller ren kalkmaling (lesket kalk, vann og pigmenter). Fasadene kunne også være oljemalte, men dette var mindre vanlig.

Pigmentene vi snakker om på denne tiden, både i kalkmaling og eventuelt i finpuss, er mineralske; naturlige jordpigmenter, eller pigmenter fra metalloksider. Kalk har i seg selv en grågul hvitfarge, og den vil alltid dominere over de tilsatte pigmentene. Selv om en bruker fargesterke pigmenter, vil en altså aldri oppnå helt mettede farger. Dette sammenfalt godt med idealene en gjerne ville oppnå med fargesettingen; den skulle imitere ulike steinsorter, og slik gi bygningene et mer massivt og solid uttrykk. Derfor er fargene vi velger avgjørende for at bygningen kan framstå slik den var intendert.

Den sikreste måten å finne tilbake til opprinnelig eller tidligere fargesetting, er å få en teknisk konservator med kompetanse på kalkpuss til å gjøre en fargeundersøkelse. Vedkommende vil kunne lete etter eldre pusslag og analysere disse for å finne spor etter tidligere farger.

Kjeller
Det vil alltid komme fuktighet inn i kjellere i 1800-tallsgårder. Det viktige er å begrense tilfanget og få ut igjen den fuktigheten som har trengt inn. Man kan nokså umiddelbart lukte om en kjeller er for fuktig. Det kan ofte være en eim av innestengt luft, men fukt som er skadelig lukter skarpere.

Spor av fukt kan ofte ses på den nedre delen av yttervegger og innervegger i kjellerne. Dette er synlig som saltutslag, nedfall av puss, avflassing av maling og utfalne fuger. Ofte ser vi at det kommer fukt inn i byggene via ytterveggene på grunn manglede eller feil vedlikehold. Dette kan typisk være at fall på gateplanet går mot grunnmuren slik at vann ikke ledes unna bygget raskt nok, nedløpsrør som leder vann inn mot grunnmuren, at dreneringen er feil eller ødelagt, eller at grunnvannshøyden er endret som følge av bygging i området osv.

Dersom det er brukt «åpne» materialer, som kalk, på veggene kan fuktigheten tørke ut. Bruker man sement og tett maling på veggene i eldre murgårder, i tillegg til støpte gulv og dårlig ventilasjon, vil fukt føre til skader som dårlig inneklima, forvitring, saltutslag og soppdannelser.

Som regel kommer man langt ved å fjerne moderne sementpuss og tett maling, samt sørge for naturlig kryssventilasjon. I sommerhalvåret og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter eller hønsenetting for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri. Hvis man ikke oppnår nok luftutskifting med naturlig kryssventilasjon, kan man avhjelpe dette med enkelt, mekanisk avtrekk. Dette bør plasseres slik at tilluft helst kommer fra bakgård og avtrekk går mot gate. Man må også passe på at man ikke reverserer eksisterende naturlig ventilasjon, for eksempel hvis utlufting allerede skjer gjennom luftesjakter eller pipeløp. Her vil man ha skorsteinseffekt, og da bør dette heller forsterkes ved å eventuelt montere avtrekksvifte her. Hvis skorsteinseffekten reverseres, kan dette føre til kondensering i pipestokken, og fuktskader på murverket her. Det kan også monteres luftavfuktere, men generelt kan man si at god, naturlig ventilasjon er det som skaper det beste og sunneste inneklimaet i kjellerne i det lange løp.

I og med at kjellere kan inneholde store mengder magasinert fukt i vegger og gulv bør man unngå å sette ting som skal lagres rett ned på gulvet eller tett inn mot veggene. Man bør heller ikke lagre ømfintlige gjenstander som klær, bøker, trukne møbler og lignende i kjelleren.

Drenering og overvannshåndtering
Enkelt sagt tar drenering seg av grunnvann, mens overvannshåndtering tar seg av nedbør og smeltevann. Fukt i kjeller er problematikken som oftest utløser et behov for drenering. Det er viktig å være oppmerksom på at drenering ikke alltid er verken nødvendig, fordi man kan løse fuktproblematikken på andre måter, eller riktig løsning fordi fuktigheten kan ha andre årsaker. Drenering kan være et egnet tiltak dersom fuktighet sees på innside av grunnmur, og man har eliminert andre kilder som kan lede vann inn mot yttervegg og grunnmur, for eksempel vann fra nedløpsrør. Ved fuktighet på gulv eller innvendige delevegger, eller generelt fuktig luft, vil ikke nødvendigvis drenering ha særlig effekt, fordi fuktigheten kan komme fra grunnen under det nivået som er mulig å drenere. Her kan bedre kryssventilasjon være til hjelp for å tørke opp konstruksjonen.

Ved drenering må det ikke graves dypere enn til underkant av grunnmur, dette er av hensyn til treflåtefundamenter! Det legges deretter drensrør som dekkes over med drenerende masser, før stedlige masser fylles tilbake. Til sist legges dekket med fall bort fra bygningen. Drensrørene må også legges med fall, og samles i fordrøyningskum på tomten, med mindre det tidligere har vært drenering påkoblet offentlig overvannsnett. Mot grunnmuren under terreng kan man i forbindelse med drenering legge trykkfast isolasjon og grunnmursplate som tettesjikt utenpå. Grunnmursplaten må festes med innslisset topplist eller avslutningslist rett over overkant terreng.

Takrenner, nedløpsrør, forskjellige typer overflater, regnbed, renner og rør i bakken, og overvannskummer er ulike deler av håndtering av overvann, altså nedbør og smeltevann. Oppgaven til disse systemet er å få vann bort fra bygningene, men også bort fra gangarealer og veier. Det er klokt å ta en kikk på takrenner og nedløpsrør ved kraftig regnvær, for å se om disse fungerer som de skal, og leder vannet bort fra bygningen. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv eller mose, og at de ikke lekker. Hvis vannet lett fryser i takrenner og nedløp, kan det være en idé å montere termostatstyrte varmekabler.

Vinduer
Kombinasjonen av svært gode trematerialer, beskyttende og diffusjonsåpen overflatebehandling, og utførelse som sikrer god avrenning, gjør de originale vinduene svært holdbare. Samtidig bidrar materialene til at man får et levende og genuint uttrykk. Originale vinduer påvirker også hvor autentisk en bygning framstår, og vil være med på å styrke dens verneverdi.

Hvis du har originale vinduer er disse så å si alltid mulig å reparere; de er laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte over-flater og løsnet kitt. Er det skader i treverk eller glassruter er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring på slikt arbeid. For å bedre isolasjonsevne og komfort, og redusere støy, er det i de fleste tilfeller en god løsning å sette inn varevinduer/innervinduer med isolérglass.

Hvis du derimot har nyere vinduer som fungerer godt og er i god stand tilsier ressurshensyn å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Som med eldre vinduer, kan man også her fornye tettelister og dytting, og eventuelt justere vinduene. Utvendig forlenges levetiden med jevnlig maling. Hvis de nyere vinduene har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Du kan gjøre mye selv! Et godt råd er å gå over for å se at alle hasper er på plass, at de lar seg lukke, og at vindusrammen ligger tett inntil karmen hele veien rundt. Eventuelt kan man få hjelp av en snekker til å justere vinduene slik at de igjen lar seg lukke godt. Hvis tettelister mangler eller er dårlige, er det både rimelig og enkelt å sette inn nye (settes på innervinduene!). Både hasper, stormkroker og tettelister fås kjøpt i jernvarehandel eller bygningsvernbutikk. Å fornye «dytting» eller isolasjon rundt vinduene kan også redusere trekk vesentlig. Hvis man må ta av geriktene/ vindusomrammingene for å gjøre dette, kan man samtidig legge på vindsperre bak geriktene. Å fornye dytting og legge vindsperre bak geriktene bør du bare gjøre selv hvis du har litt erfaring fra liknende arbeid, og er hendt. Du kan også kitte vinduene selv, hvis litt kitt har løsnet. Da må du bruke linoljekitt, og være veldig forsiktig hvis du skal skrape bort gammelt kitt. Total omkitting, skifting av ruter og annen restaurering bør bare gjøres av snekkere med erfaring fra vindusrestaurering.

Dører og porter
Portene inn i de typiske 1890-gårdene var store dørblader av tre. Mange av disse er fortsatt bevart, men enkelte steder er de eksempelvis erstattet av nyere gitterporter. Før ca. 1960 ble dører og porter produsert for hånd og, etter hvert med enkle, maskinelle sager og høvler. Det ble som oftest brukt materialer av god kvalitet; gjerne tettvokst kjerneved av furu. Dører og porter var viktige for å gi inntrykk av velstand og god smak og ble derfor ofte vakkert utsmykket med utskjæringer og andre detaljer. De ble malt med linoljemaling, farget med naturlige, mineralske pigmenter. Utvendige dører og porter hadde gjerne samme farge som vinduene, på slutten av 1800-tallet oftest mørke farger.

Hvis du har originale dører og porter er disse så å si alltid mulige å reparere. De er nettopp laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte overflater og behov for justering. Hvis porten går tungt, kan det hjelpe å få justert hengslene, eventuelt å montere en dørpumpe. Er det skader i treverk er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring med denne type arbeid. Detaljer i smijern trenger rust-beskyttelse.

Hvis du derimot har nyere dører og porter som fungerer godt og er i god stand er saken grei, ressurshensyn tilsier da å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Hvis de har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Trapperom og portrom
Fellesarealene var som regel rikt dekorert og fargerike. Undersøkelser viser ofte at de kalkpussede veggene, i likhet med taket, opprinnelig ble malt med limfarge (animalsk lim, kritt og pigment). Limfargen kunne bevares lenge i områdene som lå utenfor slitesonen. De utsatte nedre delene av veggene ble imidlertid ofte overmalt med oljemaling etter kort tid. Treverket ble malt med ren linoljemaling, ofte med høy glans. Linoljemalingen bestod av revne pigmenter og linolje.

Gjennom en fargeundersøkelse kan det være mulig å finne ut hvilke farger, materialer og dekor som har preget port- og trapperom gjennom tidene. Ved lagvise avdekkinger er det mulig å relatere de enkelte bygningselementene i rommet til hverandre i forhold til når overflatene ble overmalt. Fargeundersøkelser utført av fagfolk kan gi et grunnlag for en rekonstruksjon av overflatene. Ofte er både farger og materialer nedbrutt, misfarget og endret. For eksempel kan en opprinnelig hvit limfarge i dag fremstå som brun eller grå avhengig av overliggende malingslag og påvirkning fra andre nedbrytende faktorer. Fargene kodes og malingenes materialsammensetning tolkes. Resultatene benyttes som konkret veiledning for håndverkernes videre arbeid.

Tagging
Det er faktisk enklest å fjerne tagging på overflater med kalkpuss og ren kalkmaling! Her kan en børste bort tagging med en stiv børste, og ved behov påføre et nytt strøk ren kalkmaling i samme farge som den eksisterende. Dette er vedlikehold som gårdeierene selv kan utføre etter enkel veiledning fra en murer med kunnskap om kalkprodukter.

På fasader hvor det ikke er benyttet kalkpuss må en ofte ty til kjemisk rens. Varmt vann med trykk brukes i enkelte tilfeller, men her må en være forsiktig så det ikke er for høyt trykk, siden det kan skade pussen. Til slutt kan en male med en diffusjonsåpen maling tilpasset underlaget. Hvis det tidligere er malt med ren silikatmaling (med kun vannglass som bindemiddel, uten akrylfyller), kan en bruke tilsvarende silikatmaling videre. Hvis det blir mange malingslag, bør malingslagene renses bort før en maler på nytt.

Det er utbredt med antigrafittibehandlinger, som består av at fasaden behandles med voks eller sukkerstoffer, slik at tagging blir enklere å fjerne. Voksfilmen er imidlertid uheldig for fasaden, ettersom den gjør overflaten tettere og fuktighet kan stenges inne. En slik behandling vil dessuten uansett gi en forskjell i glans og hvordan fargen på fasaden framstår.

Energieffektivisering
Beboernes adferd er en svært viktig faktor for energibruken i bygninger, samtidig som dette er de billigste tiltakene å gjennomføre. En tommelfingerregel sier at vanene kan gi variasjoner i årlig energiforbruk på +/- 25 prosent. Eksempler er: styring av innetemperatur og eventuell ventilasjon, redusere varmtvannsforbruk, redusere/optimalisere bruk av elektrisk utstyr, og effektive luftevaner.

Som beboer vet man ofte hvor i boligen det trekker, men dette kan også sjekkes av en energirådgiver ved bruk av termograf, et varmekamera. Da kan man få et mer konkret bilde av situasjonen hvilke områder som kan utbedres. Det er en vanlig å tenke at gamle vinduer et det første som må skiftes hvis bygningen skal bli mer energieffektiv, men dette er sjelden den beste løsningen.

Når vaner og vinduer er i orden er det lurt å etterisolere i etasjeskillene mot loft og kjeller. Vær oppmerksom på at varmetapet her tidligere har bidratt til å tørke ut konstruksjonen, så nå må man ta høyde for å ventilere ut fuktig luft i større grad enn før. Dersom loftarealet ikke er i bruk kan et nytt lag med isolasjon legges ovenpå bjelkelaget eller løs isolasjonsmasse blåses inn. Bruk organisk

isolasjon, som for eksempel cellulose, som kan ta opp og avgi fukt. Dette bidrar til å fordele den økte fuktbelastning bedre, og reduserer faren for kondensering av fuktig inneluft i isolasjonslaget.

Det mest effektive større tiltaket er å etterisolere vegger. Det er dog komplisert og kan gi store skader dersom det utføres feil. Innvendig isolering kan gi fuktskader og frostsprengning. Utvendig etterisolering av gatefasader vil kunne føre til store og ofte uakseptable endringer, men ytterveggene på bakgård eller gavl kan ofte være gunstige å etterisolere.

Brannsikring
Brann- og redningsetaten i Oslo kommune (BRE) utfører tilsyn av brannsikkerheten i eldre murgårder. Siden oppstarten i 2008 er det gjennomført tilsyn i omtrent halvparten av murgårdene i Oslo. Etter tilsyn kan BRE gi pålegg om ulike områder av bygningen som må utbedres med tanke på brannsikkerhet. Det er viktig å merke seg att BRE aldri gir pålegg om *hvordan konkrete tiltak* skal gjennomføres, men om *hvilke krav* som må oppfylles. Det kan med andre ord være flere mulige løsninger.

For å komme fram til løsninger, må en brannkonsulent utarbeide en rapport eller et brannkonsept. Innen brannprosjektering i nybygg er det vanlig å bruke det som kalles *preaksepterte løsninger*. Det er løsninger som man vet på forhånd at oppfyller gjeldende brannkrav. For eldre bygninger, vil det ikke alltid være mulig eller ønskelig å bruke slike preaksepterte løsninger. For å møte brannkravene vil man da måtte prosjektere, eller "skreddersy", løsninger som fungerer for å ivareta helheten i akkurat den bygningen. Dette kalles en *alternativ analyse*, og krever en brannrådgiver med erfaring fra og interesse for å arbeide med eldre og verneverdige bygninger. Det er også en fordel om brannrådgiveren tidlig har en dialog med Byantikvaren rundt mulige løsninger.

Feil løsninger kan skade en eldre bygning. For eksempel kan man få pålegg om å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. En vanlig løsning da er å legge gipsplater i himlingen i kjelleren. Dette kan føre til at det blir for tett mot trebjelkelaget, og innestengt fuktighet kan føre til sopp og råte. I slike tilfeller kan ofte sprinkling være en bedre løsning. Hvis man har originale tredører i trappeoppgangen, ønsker man gjerne å beholde dem. De vil sannsynligvis ikke oppfylle brannkrav slik de er. Da er det viktig å vite om muligheter som f.eks. platekledning på én side av døra, eller å bygge en sluse innenfor døra. Branngardiner kan også være en løsning.

Fukt
Fukt kan bli tilført murgårder både via lekkasjer og bygningsskader, og gjennom menneskelig aktivitet som dusjing, klestørk, matlaging og ganske enkelt ved at vi puster. Dersom fuktigheten ikke får mulighet til å bli transportert ut av bygningen, kan det føre til skader som muggsopp, råtesopp og saltutslag.

Eldre murgårder hadde opprinnelig et naturlig ventilasjonssystem basert på skorsteinseffekten. Varm luft stiger, og via ildsteder som var i bruk året rundt, ble inneluft trukket ut av bygningen. Tillufta kom via veggventiler i lagringsrom og kott, og via ventiler under vinduene. Mange steder var det ikke tilluftsventiler, men det kom tilstrekkelig med luft inn i utettheter rundt vinduer og inngangsdører til at utluftingen ble god nok. Gårdene hadde ikke innlagt vann, og fukttilførselen til innelufta ble nokså liten; klær ble vasket i vaskekjelleren og tørket ute eller på tørkeloftet, og bad ble gjort i vaskestampen en gang i uka. Nå bor vi og utfører daglige gjøremål på andre måter, noe som fører til at det produseres mer fukt i en leilighet, og den trekkes ikke like lett ut igjen.

Forebygg bygningsskader ved å fjerne fuktkildene og sørg for løpende vedlikehold tilpasset eldre murgårder. Benyttes feil materialer – for eksempel tette malinger utendørs – kan det få fatale konsekvenser innendørs.

Sørg for god ventilasjon innendørs, åpne ventiler og luft ved behov (gjerne korte utluftinger daglig). Hold relativ fuktighet (RF) lav og temperaturen under 22 grader. Unngå å skape områder hvor fukt kan kondensere – som for eksempel seng, sofa eller fullt klesskap mot en kald yttervegg. Dukker likevel svertesoppen opp, vask den bort med vanlig vaskemiddel, kraftvask eller klorinblanding (1/10

klor og 9/10 vann). Test på et lite område først, bruk hansker og luft godt. La vaskemiddelet virke i cirka 20 minutter og bruk rent vann til å skylle bort vaskemiddelet.

Interiører
Bygningens opprinnelige interiører vil i de fleste tilfeller følge samme hovedstilart som det opprinnelige eksteriøret. Imidlertid kan en ikke alltid se umiddelbare paralleller mellom eksteriør og interiør når det gjelder det visuelle uttrykket, både på grunn av variasjoner i stilartene, og endringer gjort gjennom tidene. Stilartene varierte, men oppbygningen av og materialbruken i interiørene var i hovedsak den samme for de fleste periodene til et stykke ut på 1900-tallet.

Et interiør skal være både personlig og funksjonelt. Samtidig bør man ha respekt for historien til leiligheten og bygningen, og her trenger det ikke å være noen motsetning. Man kan oppnå spennende interiører ved å la originale og eldre elementer ta plass i en leilighet som fungerer etter moderne standard. Det er viktig å være klar over verdien av hva man har før man eventuelt går i gang med endringer. Interiører i leiligheter har så godt som aldri noen formell vernestatus, derfor er det viktig at vi som eiere og beboere er vårt ansvar bevisst i å ivareta denne delen av bygningsarven. Der originale eller eldre elementer er fjernet, har man en større frihet i å velge om man vil forsøke å tilbakeføre, eller velge nye løsninger. En god tommelfingerregel er også at det er bedre å legge til noe nytt enn å fjerne noe gammelt. Ved å bevare spor etter hvordan huset ble bygd og hvordan det har blitt brukt oppgjennom årene, tar en vare på viktig historiefortelling i bygningen for framtida.

Vedlikeholdsplanlegging
Gårdens konstruksjon og byggemetode er avgjørende for hvordan den skal vedlikeholdes. Det er derfor viktig å skaffe kunnskap om bygningen og dens historikk for å kunne planlegge vedlikehold. Det er også viktig å kjenne til vernestatus og byggeår. På nettstedet Kulturminnesøk kan du søke opp adresse, og få informasjon om en eventuell vernestatus. Historiske foto kan gi innblikk i hvordan bygningen har sett ut tidligere. Er du heldig, finner du foto ved å søke opp deres adresse på for eksempel Digitalt Museum, Oslobilder eller Kulturminnebilder. Saksinnsyn på nettsidene til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune gir deg mulighet til å finne originale byggetegninger, oversikt over tidligere byggesaker, samt byggeår. Informasjon og historikk man finner om bygningen, i tillegg til det man har av dokumentasjon av tidligere vedlikehold, er fornuftig å samle i en analog eller digital FDV-perm (FDV: forvaltning, drift og vedlikehold), som kan gå i arv fra styre til styre. Slik sikrer man en grunnleggende kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, og en sterkere bevissthet om gårdens historikk.

Ettersom du blir mer kjent med bygningen du bor i, vil det være lettere å forstå hvilke tiltak som er nødvendige. Murgårdene har levd lenge, og er ganske robuste. Med mindre det er et veldig stort vedlikeholdsetterslep, er det sjelden akutt behov for å gjennomføre et tiltak. Det er ikke alltid at noe tiltak er nødvendig i det hele tatt, eller tiltaket kan gjennomføres bedre dersom dere tar dere tid til godt forarbeid og grundig planlegging. Mange tiltak kan potensielt forringe verneverdiene i en bygning, derfor er det viktig å være oppmerksom på hva dere har og hva du kan miste.

En vedlikeholdsplan er et godt utgangspunkt for å ha oversikt over hva som faktisk er nødvendig å gjøre, og for å ha et tidsperspektiv for planlegging og budsjettering. Som grunnlag for vedlikeholdsplanen bør det lages en tilstandsrapport, som forteller noe om bygningens status på det aktuelle tidspunktet. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan må utarbeides av en rådgiver med kompetanse på området.

Byggeledelse er en tjeneste det kan lønne seg å kjøpe inn på større prosjekter. En byggeleder kan bistå med hele prosessen fra inngåelse av kontrakt, oppfølging underveis, til sluttbefaring og overtakelse av ferdigstilt arbeid. Sørg for å dokumentere arbeidet, så vel som hvilke produkter som brukes hvor og hvordan. Les produktdatablader for de ulike materialene som skal brukes. Det anbefales å samle dokumentasjonen, sammen med tilbud og annen dokumentasjon fra utførende håndverkere, i FDV-systemet.

Les mer
Du finner flere gode råd om vedlikehold av historiske murgårder på Bygg og Bevar sine nettsider. Bygg og Bevar sprer kunnskap om hvordan de gamle husene skal vedlikeholdes og settes i stand i tråd med bygningens alder, konstruksjon, materialbruk, stil og lokale egenart. Bygg og Bevar er et samarbeidsprosjekt mellom Klima og miljødepartementet og Byggenæringens Landsforening.

10 gode råd om vedlikehold av historiske murgårder

1. **Tenk langsiktig vedlikehold.** Det anbefales å få utarbeidet en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan, slik kan vedlikeholdet planlegges og budsjetteres.

2. **Kalk på kalk.** Puss og overflatebehandling av fasadene må tilpasses underlaget. For eldre murgårder, som er murt og pusset med kalk, betyr det at kalkpuss og kalkmaling er den behandlingen som vil fungere best for bygningen også ved videre vedlikehold.

3. **Unngå tett maling.** Taggingen må fjernes kjemisk eller mekanisk, med metoder tilpasset underlaget. Tagging er enklest å fjerne på kalkede overflater!

4. **Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren**. I sommerhalvåret, og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri.

5. **Vann skal ledes bort fra bygningen og ned i bakken**. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv, og at de ikke lekker. Rør eller renner må lede vannet fra nedløpsrørene bort fra bygningen. Mest mulig av vannet bør infiltreres i bakken lokalt, og kan inngå i elementer som bed og dammer.

6. **Originale vinduer og dører er verdt å ta vare på!** Eldre vinduer og dører har som regel trevirke med bedre kvalitet enn nye. De er enkle å vedlikeholde og kan utbedres med tanke på isolasjonsevne og brannsikring.

7. **Trapperommet kan være mer spennende enn du tror!** En tilstandsvurdering, fargeundersøkelser og rådgivning fra en teknisk konservator med relevant erfaring kan være til hjelp ved vedlikehold eller tilbakeføring trapperom og portrom.

8. **Det enkleste er ofte det beste!** Ved energieffektivisering av eldre murgårder er det lurt å få bistand til en helhetlig vurdering, slik at en kan gjennomføre de minst inngripende tiltakene først, slik som endring av bovaner og fornying av tettelister rundt vinduene.

9. **Det kan være flere mulige løsninger!** Ved pålegg om brannsikring, dreier det seg om hvilke krav som skal oppfylles, ikke hvordan tiltakene skal gjøres. Bruk en brannrådgiver med erfaring fra eldre murgårder, som kan finne løsninger som tar mest mulig hensyn til verneverdiene.

10. **Still høye krav til rådgivere og håndverkere**. Be alltid om referanser. Firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder!

Besøksadresse
Østre Aker vei 103
0596 Oslo

Postboks 22 Grefsen
0409 OSLO

Foretaksregister
NO 971 155 949 MVA

T +47 22 15 55 50

W ellingard.no
E post@ellingard.no

Ilaløkken Fellessameie
v/Anine K. Christophersen

20.01.2025

Tilbud, arbeider prosjekt Colletts gate 53-79

Vi takker for deres henvendelse og sender vedlagt prisoppsett med enhetspriser for de arbeider vi kan tilby.

Sum prisoppsett, kr 1 815 377,- inkludert mva.

Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 53-79)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	63,6	367	kr	23 341
	Opptrinn 1200x180	lm	72	324	kr	23 328
	Gang og repos,	m2	27,2	595	kr	16 184
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	63,6	175	kr	11 130
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	59	220	kr	12 980
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	59	175	kr	10 325
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	6 156	kr	6 156
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	108 754
	Sum alle arbeider 10 oppgang eks. mva, kr				kr	1 087 541

Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 57og59)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	63,6	367	kr	23 341
	Opptrinn 1200x180	lm	72	324	kr	23 328
	Gang og repos,	m2	38,2	595	kr	22 729
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	63,6	175	kr	11 130
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	70	220	kr	15 400
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	70	175	kr	12 250
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	6 809	kr	6 809
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	120 297
	Sum alle arbeider 2 oppgang eks. mva, kr				kr	240 595

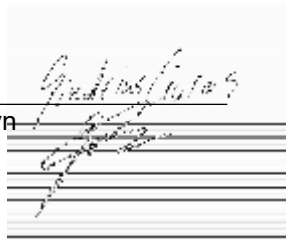
Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 53og55)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	37,4	367	kr	13 726
	Opptrinn 1200x180	lm	39,6	324	kr	12 830
	Gang og repos,	m2	12,9	595	kr	7 676
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	37,4	175	kr	6 545
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	31,6	220	kr	6 952
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	31,6	175	kr	5 530
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	3 514	kr	3 514
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	62 083
	Sum alle arbeider 2 oppgang eks. mva, kr				kr	124 166

	Sum alle arbeider for 14 oppganger eks. mva.	kr	1 452 302
	Sum alle arbeider for 14 oppganger inkludert. mva.	kr	1 815 377

Alle priser er eks mva.

Vennlig hilsen
Ellingard AS



Navn

Vedlegg: *Våre standard tilbud og kontrakts bestemmelser*

SPESIELLE TILBUDS- OG KONTRAKTSBESTEMMELSER FOR UTFØRELSE AV MUR, TERRAZZO, FLIS & NATURTSEINSARBEIDER

GENERELT
Når ikke annet er spesifisert i våre tilbud eller ordrebekreftelser gjelder nedenfor stående betingelser.
NS 8415 gjelder som kontraktsvilkår, men slik at herværende bestemmelser gjelder foran NS3420 og NS 8415. For oppdrag vi utfører direkte for privatpersoner gjelder håndverkertjenesteloven, med tillegg av herværende bestemmelser. Hvor kravet til underlag ikke er regulert i beskrivelsen er vårt krav til klargjort underlag PA iht. NS 3420.

Det stilles krav til tilstrekkelig dimensjonert, avrettet og klargjort underlag iht. NS3420-1. Det skal stilles tilstrekkelig frigitte arealer til disposisjon
Tilstrekkelig tegningsgrunnlag for bestilling, mengdekontroll og gjennomføring skal stilles til vår disposisjon.

TILBUD
Tilbudet er gyldig i 14 dager fra tilbudets dato. Etter denne dato forbeholder vi oss rett til å frafalle tilbud, regulere priser eller avgi nye priser. Tilbudet er avgitt samlet og kan ikke uten egen avtale splittes eller del- bestilles.
Tilbudets mengder avregnes etter medgått.

AVTALEDOKUMENT
Dersom ikke særskilt avtaledokument opprettes, anses vårt tilbud / Deres bestilling som bekreftelse av inngått avtale og bestemmelsene i herværende dokument har gyldighet som kontraktsbestemmelser.

PRISER
Tilbudet er basert på sist kunngjorte indeks for tilbuds dato. Prisene reguleres i henhold til SSB's prisindeks for bustadblokk dersom ikke annet er avtalt. For valutaavhengige leveranser tas forbehold om valutaendringer fra tilbudstidspunktet og inntil levering har funnet sted. Alle priser er oppgitt uten merverdiavgift dersom ikke annet er oppgitt. Arbeider det ikke finnes prisbærende poster for er ikke medtatt.

SIKKERHETSSTILLELSE
Det tas forbehold om betryggende sikkerhet fra oppdragsgiver iht. NS 8415 pkt. 9.3 Det stilles ikke garanti fra utførende dersom sikkerheten beregnet i henhold til NS 8415 er mindre enn 3G.

INNESTÅENDE
Dersom det stilles bankgaranti, trekkes det ikke innestående.

MÅL, KOTER OG AKSER
Oppdragsgiver besørger utsatt nødvendige kotehøyder og aksemål hvis ikke annet er avtalt.

STILLASER, KRANER, HEISER.
Dersom ikke annet er avtalt besørger oppdragsgiver vederlagsfritt forskriftsmessige stillaser. Stillasene skal være egnet for arbeidene og overdekket for regn og snø, samt innkledd på vintertid og skal godkjennes av vår Bas. Stillaser skal monteres på avrettet grunn med tilstrekkelig bæreevne. Stillaser skal om nødvendig sikret for uvedkommende.
Dersom ikke annet er nevnt i tilbudet holder oppdragsgiver nødvendig kran, heis og truck/manitou tilpasset for inntransport til utførelsesstedet vederlagsfritt til disposisjon.

STRØM, VANN, LYS OG VARME
Oppdragsgiver besørger vederlagsfritt levering av strøm, tilkoblingspunkter for strøm og vann, samt tilstrekkelig ganglys på utførelsessted og tilkomst. Største avstand til tilkoblingspunkter skal ikke være over 30 m. Tilkoplingstavler skal være tilstrekkelig dimensjonert for nødvendige maskiner og utstyr. Nødvendig oppvarming besørges vederlagsfritt av oppdragsgiver. For Terrazzoarbeider skal lokaler for utførelse og blandeområde være tette, med en minimumstemperatur på 10+

FREMKOMMELIGHET, LAGERPLASS OG VAREMOTTAK
Oppdragsgiver besørger nødvendig fremkommelighet for rasjonell varetransport og utførelse av arbeidene. For leveranser må det være kjørbar adkomst for semitrailer.
Det forutsettes tilgang på fri parkering for minimum 1 bil.
Eventuell losseplatting for våre materialer besørges av oppdragsgiver.
Fremkommelighet med jekketralle for arbeider på innvendige arbeider og fri tilgang til heis.
Interntransport utover 30 m i samme etasje er ikke medtatt i prisene.
Det skal stilles til disposisjon tilstrekkelig lagerplass for våre materialer. Terrazzoarbeider utføres i grønn sone som støyende arbeider, svevestøv vil forekomme.
Vi har rett på fristforlengelse dersom værforholdene er av en slik karakter at vi ikke får arbeidet rasjonelt. Snørydding er oppdragsgivers ansvar.

AVFALLSCONTAINERE - RYDDING
Nødvendige avfallscontainere besørges og bekostes av oppdragsgiver. Rydding av avfall til container inntil 30 m fra arbeidssted er medtatt i prisene/riggposter.

TILDEKKING
Tildekking av tilstøtende konstruksjoner besørges av oppdragsgiver.
Når ikke annet er spesifisert i vårt tilbud er ikke tildekking av egne arbeider medtatt.
Ved impregnering må det ikke tilføres støv gjennom arbeide fra andre fag i arealene, eller gjennom luftstrøm fra tilstøtende lokaler.

KVALITETSSIKRING
Kvalitetssikring utføres etter egne rutiner og i henhold til kontrollplan for utførelse.
Vi forutsetter at stabilitet, beregninger, ekspansjon, toleranser, uttørring / herding med mer er ivaretatt av RIB og i beskrivelsens poster, for de konstruksjoner som vi skal bygge videre på.
For øvrig gjelder de lovpålagte krav til dokumentasjon av fagmessig utførelse.
FDV leveres i henhold til egne rutiner.

ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER
Endringer som fremkommer på tegninger uten medfølgende endringsmelding anses som skriftlig bestilling av tilleggs-arbeider. Dette for å sikre fremdrift.
Dersom ikke annet er avtalt spesielt vil evt. tilleggsarbeid utføres etter priser i vår prisliste.

TILBAKEGANG/KOMPLETTERING
Utføres som regningsarbeid med mindre annet er avtalt. Det forutsettes kontinuerlig drift av kontraktarbeid.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie mandag 10.03.2025 kl. 17:30 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 36 seksjonseiere og 6 representert med fullmakt, til sammen 42 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Fanny Anne Bardoz ble valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 170 000,-

4. Orienteringssak

4.1 Orientering om loftsutbygging

Styret orienterte om bakgrunnen for forslag 5.1-5.5, og redegjorde muntlig for innholdet i innkallingen.

Det kom ytterligere tre seksjonseiere til møtet under sak 4.1. Årsmøtet bestod da av 45 seksjonseiere.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5. Forslag fra styret

5.1 Loftsutbygging - Prinsippvedtak

Årsmøtet fatter prinsippvedtak om at seksjonseiere skal kunne erverve rett til å bygge ut areal på loft for innredning til boligareal og innlemming i egen seksjon på nærmere bestemte vilkår.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 37 stemmer for, 4 stemmer mot, 4 passive stemmer.

5.2 Loftsutbyggning - Retningslinjer

Årsmøtet vedtar «Retningslinjer for loftsutbygging» (vedlagt)

Vedtak:
Det ble fremmet motforslag om pris på kr 23 000,-. Forslaget fikk 3 stemmer for.

Det ble fremmet motforslag om pris på felleskostnader på 70 %og 100 % ,-. Alternativet om 70 % fikk 2 stemmer for, og alternativet om 100 % fikk 1 stemmer for.

Forslåtte retningslinjer vedlagt innkallingen ble vedtatt med 40 stemmer for. Det ble avgitt 2 passive stemmer.

5.3 Loftrsutbygging - Avtalestandard

Årsmøtet vedtar standard «Avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft». (vedlagt)

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Loftsutbygging - Fullmakt

Årsmøtet vedtar at styret har fullmakt til å avgjøre søknader om utbygging.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Loftsutbygging - Vedtektsendring

Det foreslås at vedtektene får følgende tillegg.

Nytt 4.3 Loftsutbygging

Sameiet har i årsmøte 10.03.2025 fattet prinsippvedtak om at fellesareal på loft skal kunne utbygges og innredes til boligareal og tillegges vertikalt tilstøtende seksjon i etasjen under, forutsatt at seksjonseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for loftsutbygging for øvrig er til stede. Sameiet har i samme årsmøte vedtatt «Standard avtale om salg av utbyggingsrett til areal på loft» og «Retningslinjer for loftsutbygging» inkl. «Helhetsplan for loftsutbygging".

Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne, standard lofts-utbygginger som er i samsvar med retningslinjene og standard avtale. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange seksjoner ønsker å utvide, avgjøres ved loddtrekning.

Utbyggingssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for årsmøtet. Andre ut- og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles av årsmøtet.

Utbygger av areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger, det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnader med, utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på utbyggingsarealet, på fellesareal, i andre bruksenheter, på beboernes gjenstander og andre personers gjenstander eller eiendom, samt personskade, som skyldes utbygger. Enhver utbedring skal utføres på fagmessig måte og uten ugrunnet opphold. Etter at ferdigattest foreligger bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader, i 5 år.

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Støttemur

Ekstraordinært årsmøte 22.10.24 godtok avtalen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) om et bidrag stort kr. 250.000,- til utbedring av skader / vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene. Etter dette vedtaket tilskrev som forutsatt adv. Haugaard på sameiets vegne Oslo kommune for å invitere til å bidra i et spleiselag, bl.a. av sikkerhetshensyn, på bakgrunn av spleiselag på 90-tallet og ikke minst fordi SDL vil yte bidrag. Invitasjonen er avvist av kommunen.

Styret har drøftet saken med Adv. Haugaard som anser at alternativet med å stevne kommunen innebærer altfor høy prosessrisiko. Han mener imidlertid det kan være et forsøk verdt å sende et svarbrev, der kommunens argumentasjon imøtegås med bistand av tyngre juridisk kompetanse. Han anslår en honorarramme for dette på 25.000 kr.

Styret mener at det mest nærliggende alternativet er å akseptere kommunens nei, og ta sikte på å gjennomføre kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL samt tilsvarende beløp innlagt i sameiets budsjett for 2025.

Det må være opp til årsmøtet å bestemme hva sameiet skal gjøre videre i denne saken, og styret fremmer to alternative forslag til vedtak:

1. Årsmøtet tar kommunens nei til etterretning. Det skal istedenfor gjennomføres kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL pluss et tilsvarende beløp fra Sameiets egne midler. .
2. Sameiet aksepterer ikke kommunens avslag og vil innhente advokathjelp til å skrive et svarbrev innenfor en honorarramme på kr 25 000,-

Vedtak:
Alternativ 1 fikk 34 stemmer for, Alternativ 2 fikk 7 stemmer for. Det ble avgitt 4 blanke stemmer.

Alternativ 1 ble vedtatt.

5.7 Rehabilitering av trappeoppganger

Vedtak:
Styret trakk saken. Saken vil legges frem for årsmøtet til behandling på et senere tidspunkt.

6. Forslag fra seksjonseier

Forslag fra seksjonseier om at sameiet vedtar å engasjere Energima AS for en prosjektering av ventilasjonsforbedringer i kjelleren og ventilasjonsluker i leilighetene, med en kostnad på 10 000 kr eks. mva.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Tore Wiik ble valgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Harald Ødegården, Endre Falck Mentzoni og Irena Rokicka ble valgt for 2 år.

Magdalena Müller ble valgt for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Simen Haugvik ble valgt for 1 år.

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tore Wiik for 2 år
- Styremedlem: Magdalena Müller for 1 år
- Styremedlem: Harald Ødegården for 2 år
- Styremedlem: Endre Falck Mentzoni for 2 år
- Styremedlem: Irena Rokicka for 2 år
- Varamedlem: Simen Haugvik for 1 år

Protokoll for Nye Ilaløkken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Fanny Anne Bardoz (sign.)	10.03.2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 05.06.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Nye Ilaløkken Sameie

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 05.06.2025, kl 19:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@ilalokken.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie torsdag 05.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MDMwYTAxNjYtZmQxMy00MjU5LWIzODAtMDUyZDIxNzBjMDlm%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 385 057 001 436 2
Passord: WJ6kw6w4

Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Ekstraordinært årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie

torsdag 05.06.2025, kl 19:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag om endring av Retningslinjer ved salg av utbyggingsrett til areal på loft

Innledning
Styret har i sitt arbeid med oppstart av første trinn i prosjektet med utbygging av loft erfart at Pkt 2 i "Retningslinjer ved salg av utbyggingsrett til areal på loft" ikke er tilstrekkelig presist. Det har oppstått en situasjon som vi finner det utfordrende å håndtere. Av den grunn ønsker vi å fremlegge saken for et ekstraordinært årsmøte.

Retningslinjenes pkt 2 "Salg av loftsareal", første avsnitt, lyder:
"Det maksimale loftsarealet for hver Kjøper begrenses av skilleveggen mellom Seksjonen og tilstøtende seksjon i etasjen under loftet. Loftsarealets gulvflate samsvarer med Seksjonens opprinnelige gulvflate. For de større seksjonene vil det alternativt være anledning til bare å kjøpe arealet frem til midten av loftet. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange ønsker å utvide , avgjøres ved loddtrekning".

Det er siste setning som har skapt hodebry for styret.

I vår spørreundersøkelse av 28.03 2025 stilte vi følgende 3 spørsmål:
1. Jeg er interessert i å kjøpe og utbygge loftsareal så snart som mulig
2. Jeg er interessert i å kjøpe og utbygge loftsareal - ikke nå, men gjerne senere en gang.
3. Jeg er ikke interessert i å utbygge loftsareal i overskuelig fremtid.

Problemstillingen som må løses er;
Når flere ønsker å bygge ut samme loft, og det dermed blir interessekollisjon, skal de som ønsker å bygge ut nå med en gang har forrang fremfor de som ønsker å bygge ut en gang i fremtiden? Styrets oppfatning er at det ikke skal være mulig å "reservere" en utbyggingsrett for fremtiden. Dette, fordi seksjonseieren ikke forplikter seg til å bygge ut, og man vet intet om når det eventuelt skjer. Sett fra Sameiets ståsted er det best om mest mulig areal selges og bygges ut så snart som mulig. Sameiets økonomi tilsier det.

Dersom forslaget får det nødvendige flertall, vil Styret sende ut en ny spørreundersøkelse tilsvarende den som ble sendt ut den 28.03.2025, slik at de som tidligere kun ønsket å reservere areal gis en mulighet til å forplikte seg til å tegne Kjøpekontrakt, og dermed være med i loddtrekningen.

Dersom forslaget ikke får flertall, foreslår styret at Retningslinjenes pkt 2 "Salg av loftsareal", første avsnitt, siste setning gis et tillegg/presisering som lyder slik;
Interessenter som ikke ønsker å tegne Kjøpekontrakt umiddelbart, men som ønsker å reservere et areal for fremtidig utbygging, har rett til å være med i loddtrekningen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår derfor for det ekstraordinære årsmøtet at siste setning i Retningslinjenes pkt 2 endres til å lyde:

"Tilfelle der for mange er villige til å inngå Kjøpekontrakt på samme tid, avgjøres ved loddtrekning".

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie torsdag 05.06.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 20 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Monica Skogen

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag om endring av Retningslinjer ved salg av utbyggingsrett til areal på loft

Innledning
Styret har i sitt arbeid med oppstart av første trinn i prosjektet med utbygging av loft erfart at Pkt 2 i "Retningslinjer ved salg av utbyggingsrett til areal på loft" ikke er tilstrekkelig presist. Det har oppstått en situasjon som vi finner det utfordrende å håndtere. Av den grunn ønsker vi å fremlegge saken for et ekstraordinært årsmøte.

Retningslinjenes pkt 2 "Salg av loftsareal", første avsnitt, lyder:
"Det maksimale loftsarealet for hver Kjøper begrenses av skilleveggen mellom Seksjonen og tilstøtende seksjon i etasjen under loftet. Loftsarealets gulvflate samsvarer med Seksjonens opprinnelige gulvflate. For de større seksjonene vil det alternativt være anledning til bare å kjøpe arealet frem til midten av loftet. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange ønsker å utvide , avgjøres ved loddtrekning".

Det er siste setning som har skapt hodebry for styret.

I vår spørreundersøkelse av 28.03 2025 stilte vi følgende 3 spørsmål:

1. Jeg er interessert i å kjøpe og utbygge loftsareal så snart som mulig
2. Jeg er interessert i å kjøpe og utbygge loftsareal - ikke nå, men gjerne senere en gang.
3. Jeg er ikke interessert i å utbygge loftsareal i overskuelig fremtid.

Problemstillingen som må løses er;
Når flere ønsker å bygge ut samme loft, og det dermed blir interessekollisjon, skal de som ønsker å bygge ut nå med en gang har forrang fremfor de som ønsker å bygge ut en gang i fremtiden? Styrets oppfatning er at det ikke skal være mulig å "reservere" en utbyggingsrett for fremtiden. Dette, fordi seksjonseieren ikke forplikter seg til å bygge ut, og man vet intet om når det eventuelt skjer. Sett fra Sameiets ståsted er det best om mest mulig areal selges og bygges ut så snart som mulig. Sameiets økonomi tilsier det.

Dersom forslaget får det nødvendige flertall, vil Styret sende ut en ny spørreundersøkelse tilsvarende den som ble sendt ut den 28.03.2025, slik at de som tidligere kun ønsket å reservere areal gis en mulighet til å forplikte seg til å tegne Kjøpekontrakt, og dermed være med i loddtrekningen.

Dersom forslaget ikke får flertall, foreslår styret at Retningslinjenes pkt 2 "Salg av loftsareal", første avsnitt, siste setning gis et tillegg/presisering som lyder slik; Interessenter som ikke ønsker å tegne Kjøpekontrakt umiddelbart, men som ønsker å reservere et areal for fremtidig utbygging, har rett til å være med i loddtrekningen.

Vedtak:
Styret foreslår derfor for det ekstraordinære årsmøtet at siste setning i Retningslinjenes pkt 2 endres til å lyde:

"Tilfelle der for mange er villige til å inngå Kjøpekontrakt på samme tid, avgjøres ved loddtrekning".

Ingen stemte mot. Enstemmig vedtatt.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

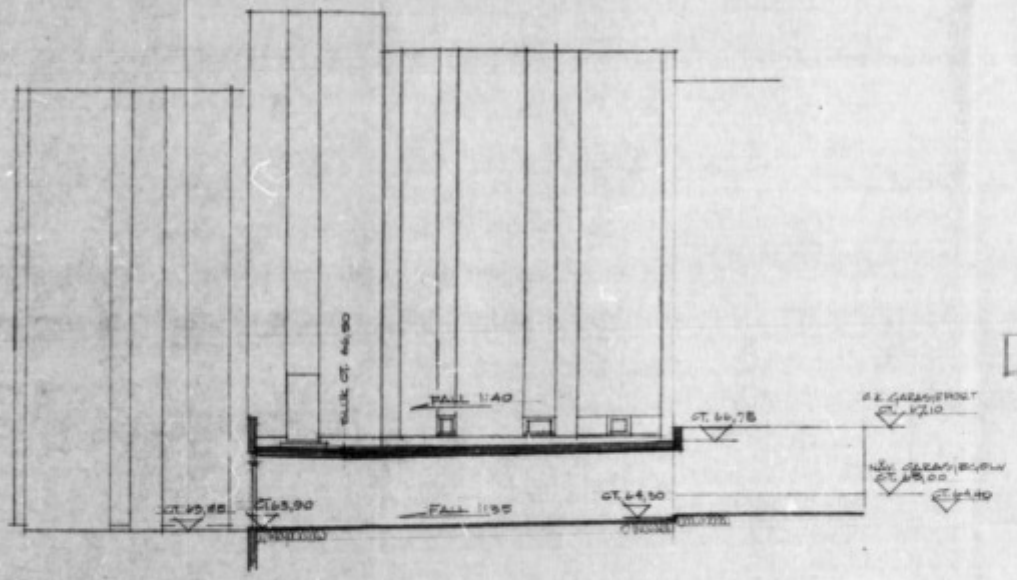
Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:40

Protokoll ekstraordinært møte for Nye Ilaløkken Sameie

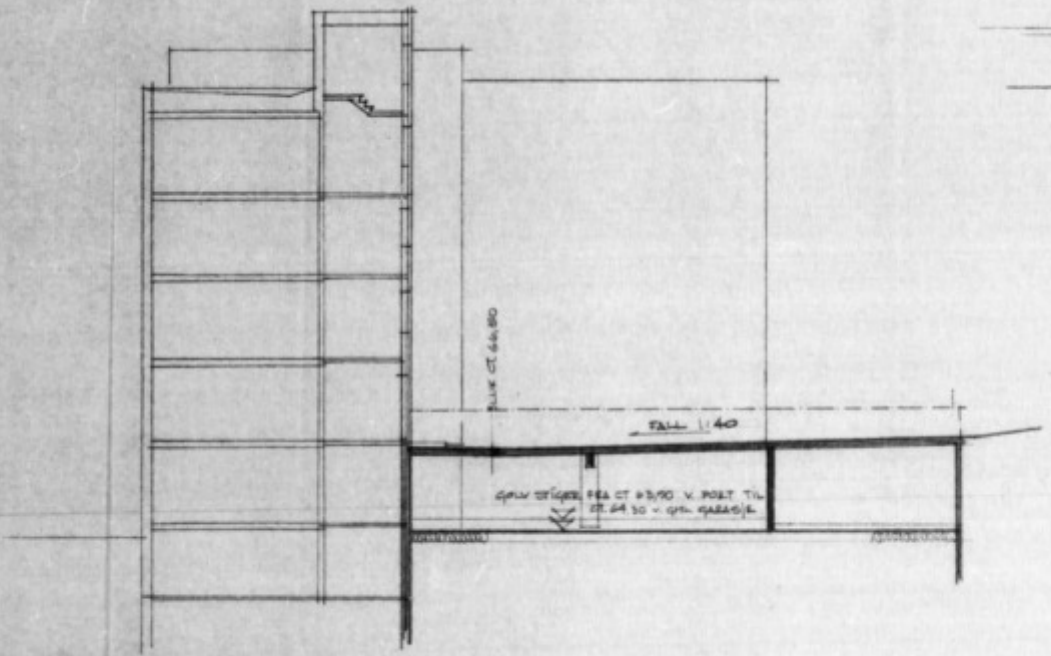
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	10.06.2025
Protokollvitne	Monica Hartmann Skogen (sign.)	05.06.2025

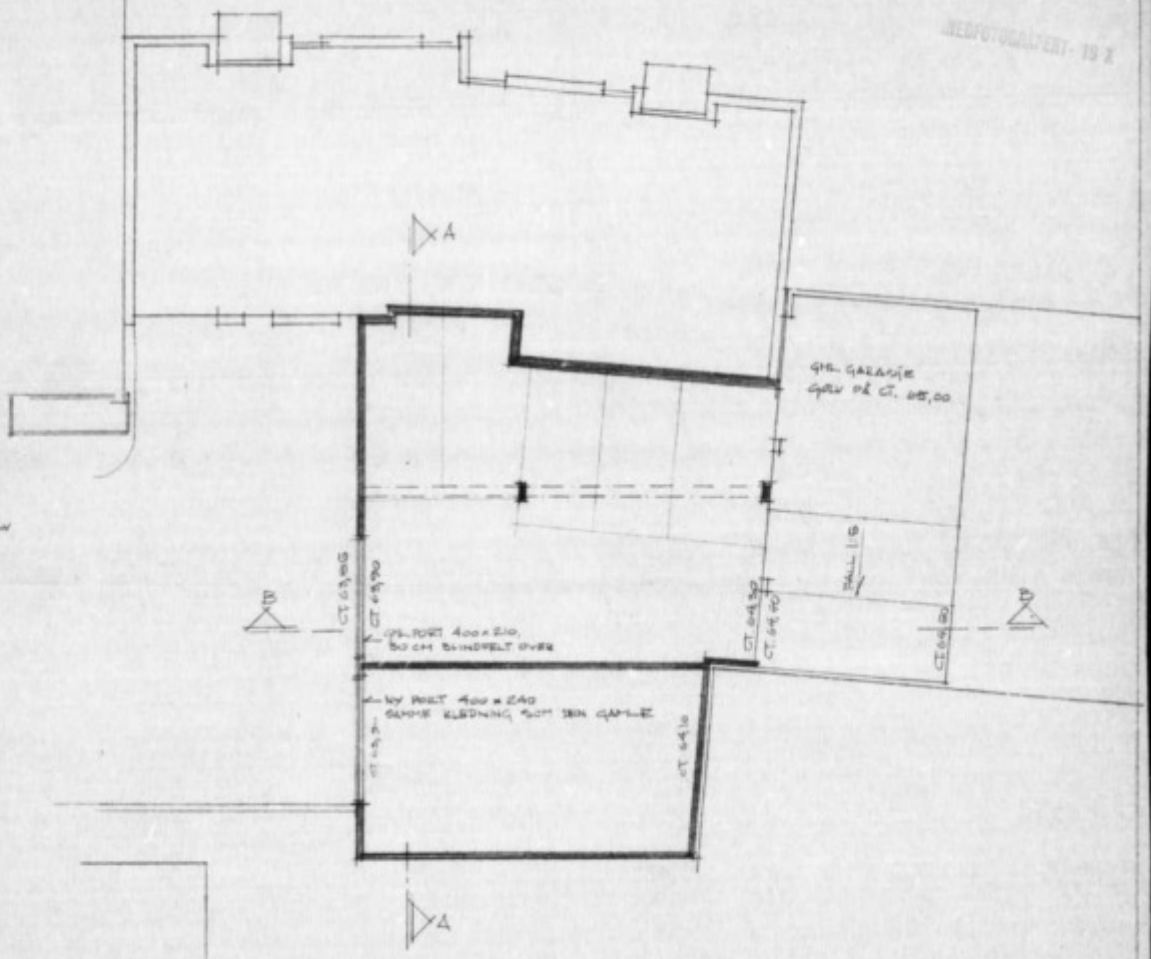
NABOVARSEL 1



SNITT B-B



SNITT A-A

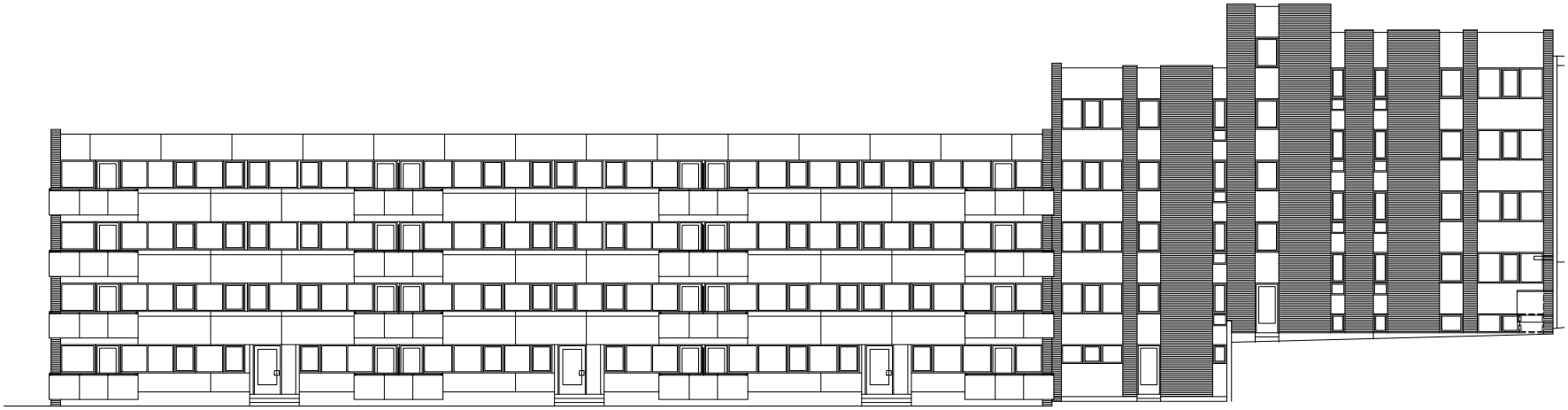


FASADE

3

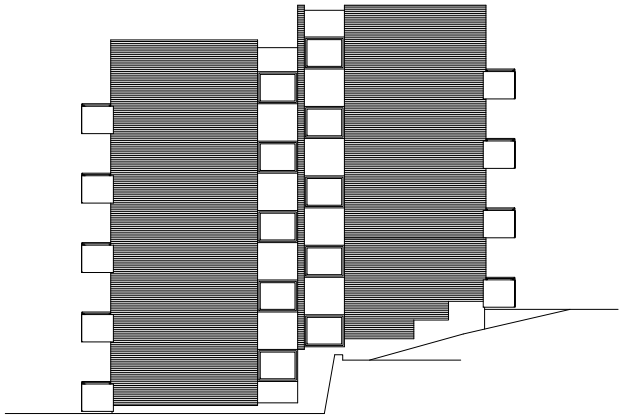
OSLO BYGNINGSINSPEKSJON
MOTTATT
22 NOV 1961

6.11.67	GARASJE MED NY PORT. FASADE OVERSENDT.		
DATO	ENDRINGER		
BYGGENR. 18	FORSLAG TIL TILPASSING		4.10.66
GARASJE	TIL EKSISTERENDE GARASJE	M=1:100	4
ARKITEKTFIRMA ROGNERUD-EINAR EVEN JR. ARKITEKTER MNAL		GK	



FASADE VEST 15 H-J

FASADE VEST 15 F-G



FASADE NORD 15 H-J

REV.	ANT.	REVISJONS TEKST	DATO	SIGN.	GODK.I.

PROSJEKTNAVN
LOVISENBERGGT. 15 F–J

BYGGHERRE
STIFTELSEN DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG

L E R C H E ARKITEKTER AS
FRIDTJOF NANSENS PL.9, 0160 OSLO, TLF. 22 00 31 90, FAX 22 00 31 91

TEGNINGSTYPE
ANBUD

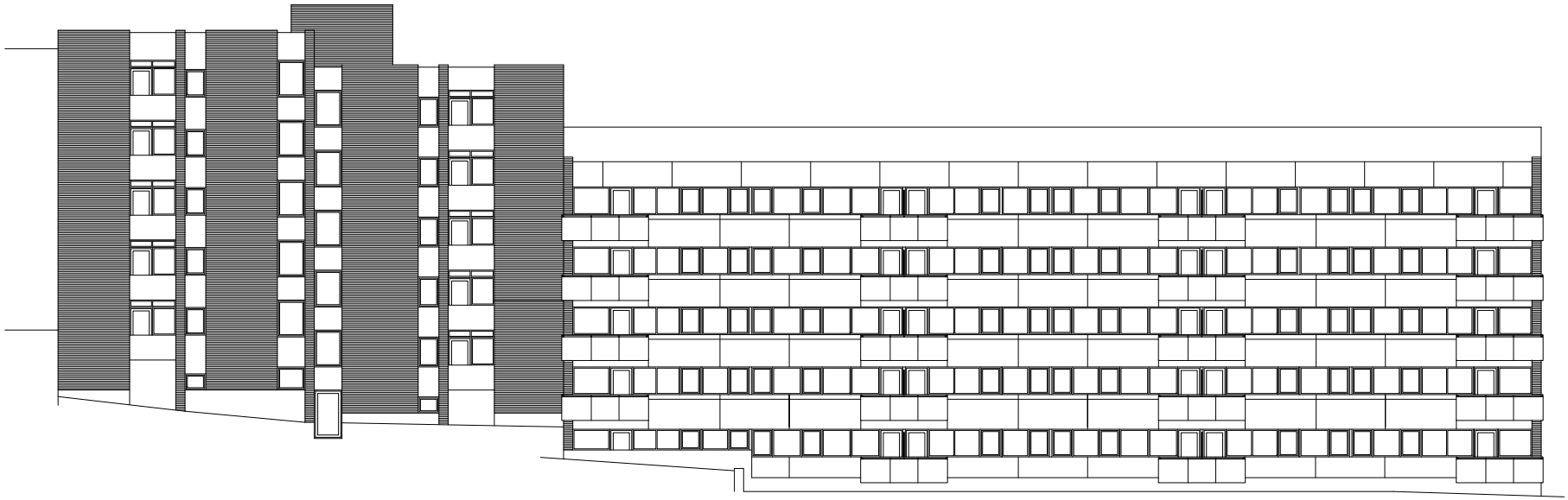
FIL
0120F–1038

TEGNINNHOLD
NYE FASADER
FASADE VEST OG NORD

SIGN.
HB

SIGN.
–

MÅL	DATO	ARKIV/PROSJEKT	RÅDG. TYPE LNR.	REV
1:100	11.01.02	P1038	A–FA–11.20F	



FASADE ØST 15 F-G

FASADE ØST 15 H-J

REV.	ANT.	REVISJONS TEKST	DATO	SIGN.	GODK.I.

PROSJEKTNAVN
LOVISENBERGGT. 15 F–J

BYGHERRE
STIFTELSEN DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG

L E R C H E ARKITEKTER AS
FRDTJOF NANSENS PL.9, 0160 OSLO, TLF. 22 00 31 90, FAX 22 00 31 91

TEGNINGSTYPE
ANBUD

FIL
0120F–1038

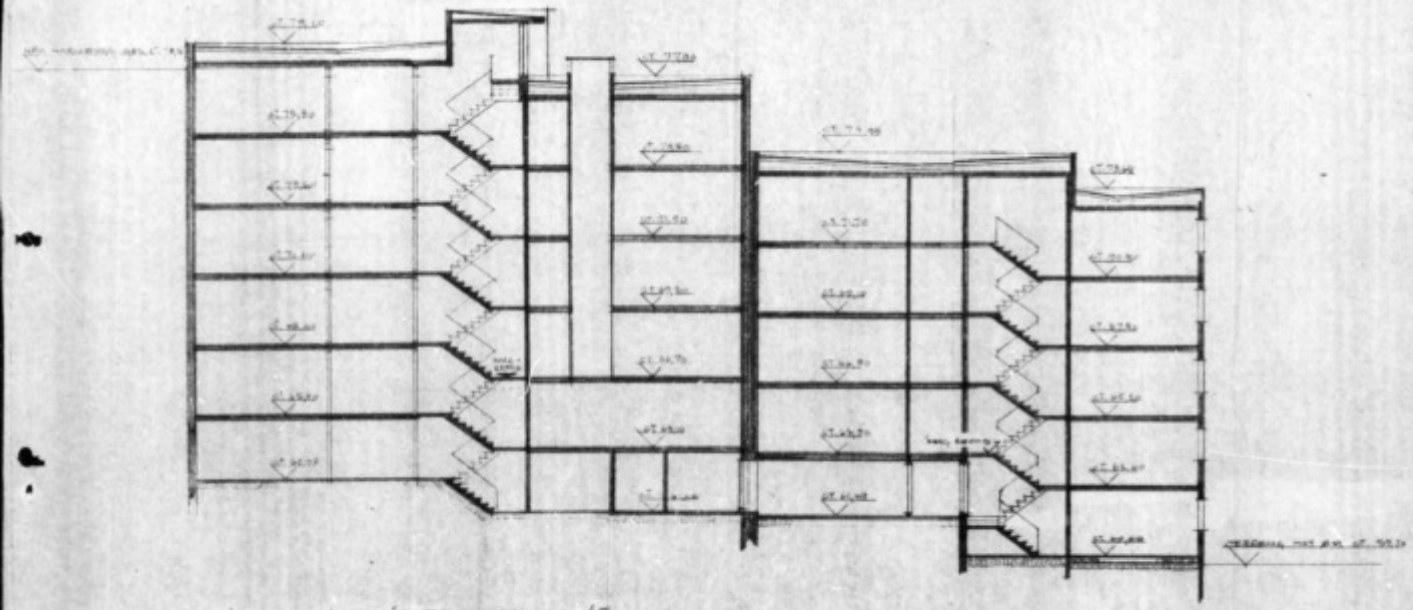
TEGNINNHOLD
NY FASADE
FASADE ØST

SIGN.
HB

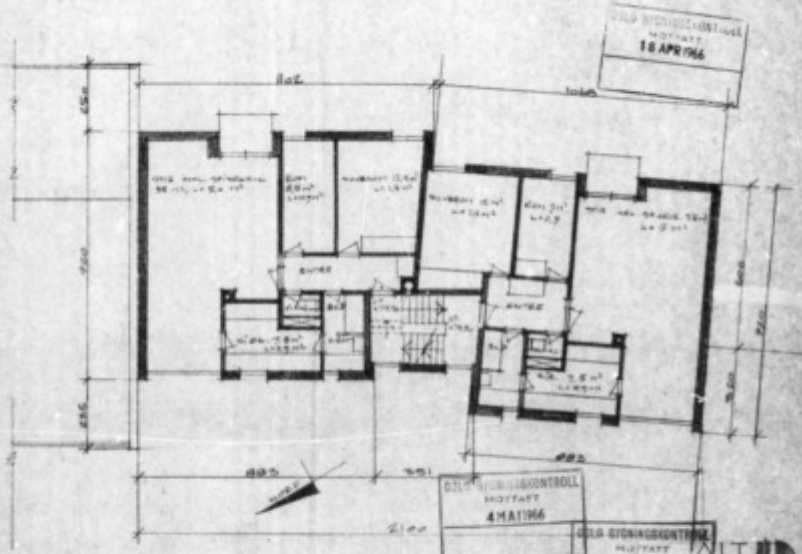
SIGN.
–

MÅL	DATO	ARKIV/PROSJEKT	RÅDG. TYPE LNR.	REV
1:100	11.01.02	P1038	A–FA–11.21F	

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



SNITT A-A (SE KJELLERPLAN NEDENFOR NR. 49)



5. ETASJE PLAN

ALTERNATIV B MED EKSTRA UNDERETASJE

OVENBERGET 6	SNITT A-A	M=1:100	52.66
HYBELHUS, ALTERNATIV B	5. ETASJE PLAN	M=1:100	48
BOLIG BOLIGBYGG - BYGG NR. 16 - ARKITEKTENE HOLEN			

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

06.01.2025 16:29:42 AR656128754

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Lovisenberggata 15 D, E, F, 0456 Oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
220	70	0	0
Eier:	STIFTELSEN DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Riving av hele bygg
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Byggene skal rives for å gi plass til sykehjem og kontorbygg tilknyttet Lovisenberg sykehus.

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om riving av verkstedbygg, garasje og hybelbygg Lovisenberggata 15 F-G.

06.01.2025 16:29:42 AR656128754

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2015, Oslo mot 2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Siri Ullsfoss Afseth

E-post: siri.ullsfoss.afseth@ratioark.no

Telefon: 99728114

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: RATIO ARKITEKTER AS

Organisasjonsnummer: 962959407

E-post: post@ratioark.no

Postadresse: Drammensveien 130, 0277 Oslo

Nabovarselet er signert av

SIRI ULLSFOSS AFSETH på vegne av RATIO ARKITEKTER AS

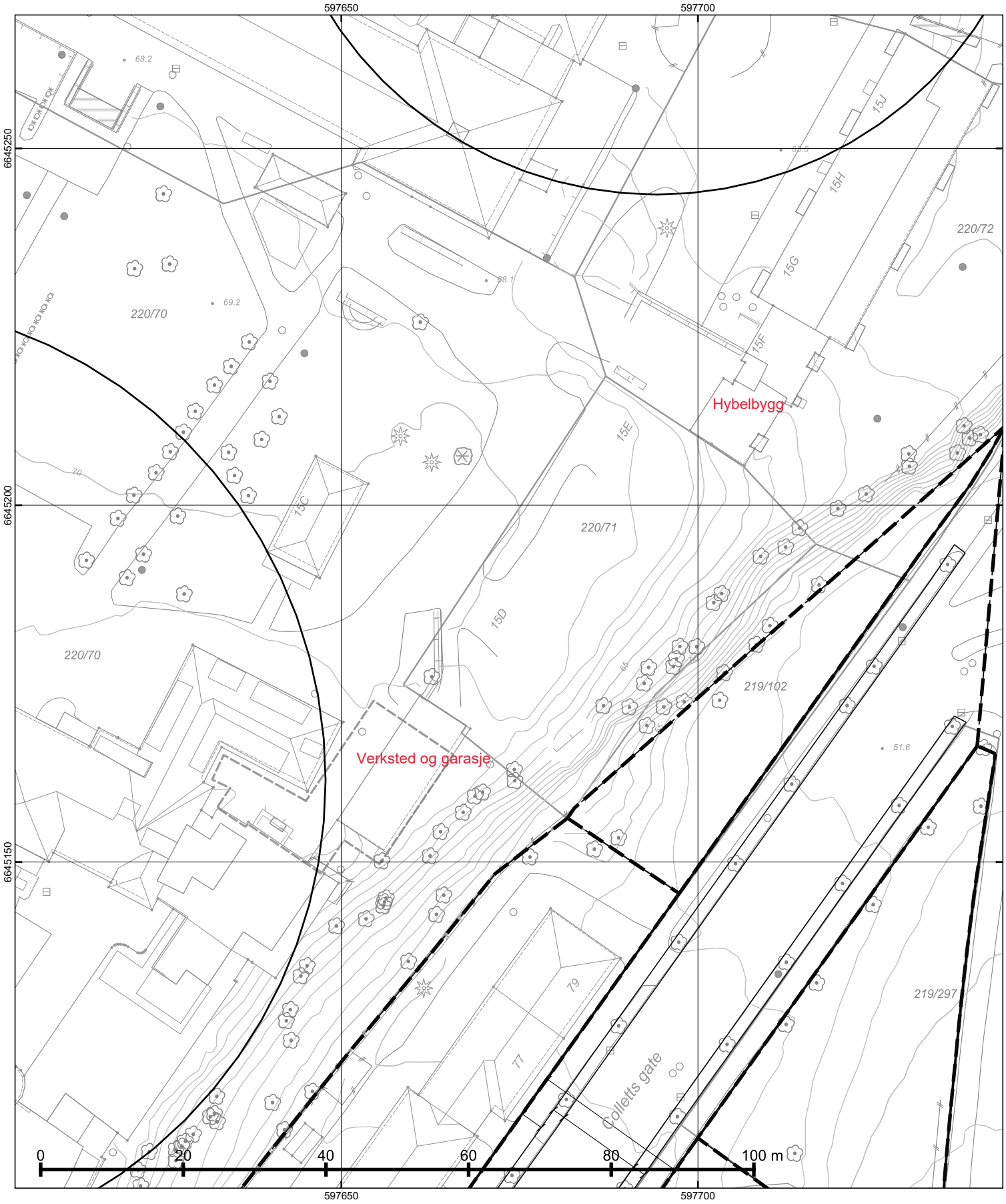
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

06.01.2025 16:29:42 AR656128754

06.01.2025 16:29:42 AR656128754

Filvedlegg:

Situasjonskart_A3.pdf
Hybelhus snitt A plan 5.pdf
Hybelhus Fasade øst.pdf
Hybelhus Fasade vest nord.pdf
Garasje.pdf



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 325463/ 86501638
Adresse: LOVISENBERGGATA 15D
Gnr/Bnr: 220/71

Deres ref.:
Kommentar:

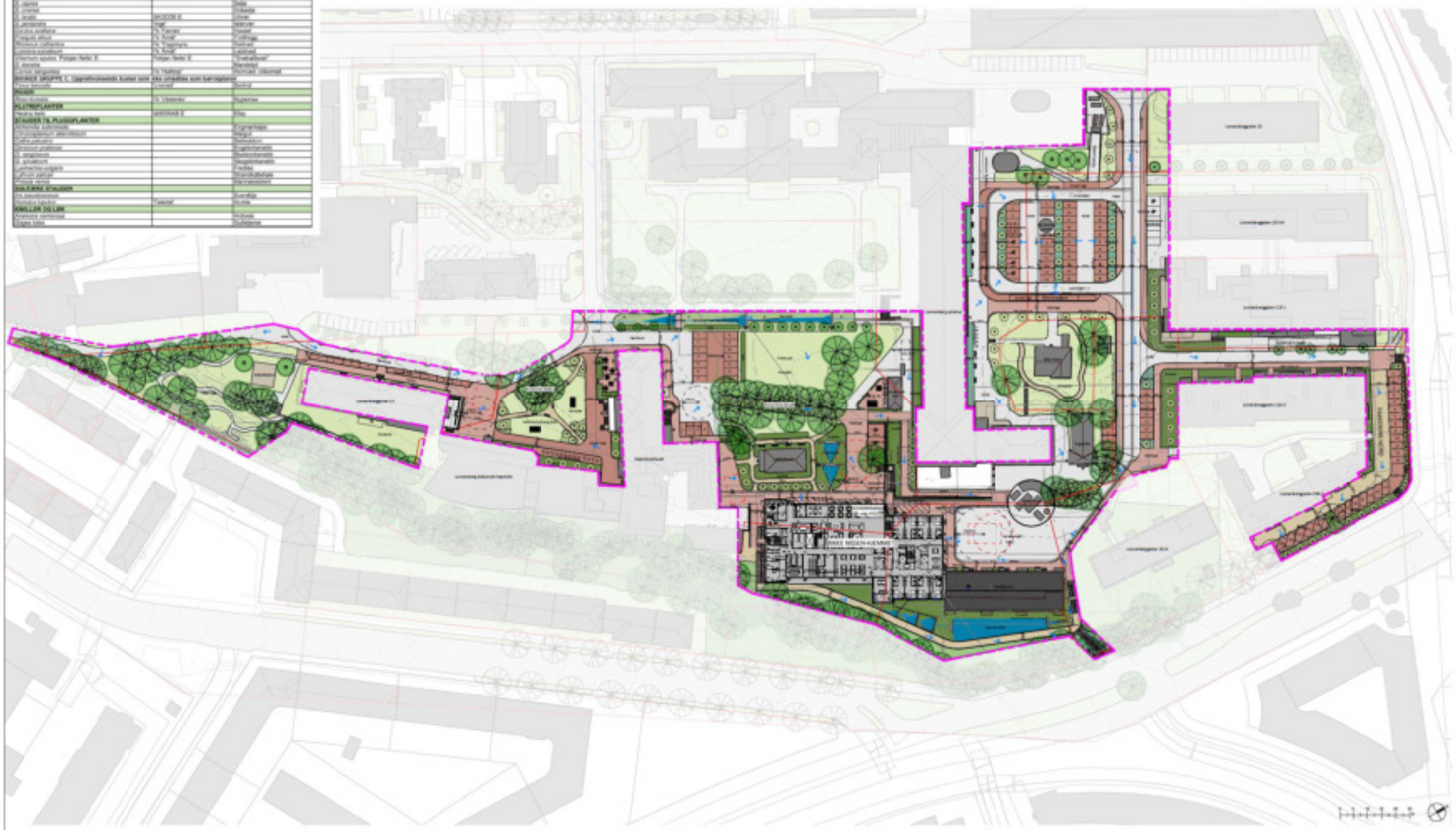
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse: Påtegning
NR: 22.11.24 SUA
Dato: Ratio Arkitekter
Revidert dato:

Rød markering viser bygg som søkes revet

NABOVARSEL 2

PLANTELISTE LOVISENBERG		
Oppdatert 2025-06-26 Plantevirke skal oppfylle		
Botanisk navn	**Kultivar, varietetsnavn, fruktfarge**	**Norsk navn**
TRÆR		
Acer platanoides		Lønnetre
Alnus glutinosa	'A.Sauchead E'	Svartor
Alnus incana	'Aurea' E	Gullmarkstor
Betula nana		Dvergbjørk
Betula pendula		Vanlig bjørk
Betula pubescens		Dunbjørk
Carpinus betulus		Hagtorn
Corylus avellana		Hassel
Crataegus monogyna		Hagtorn
Fagus sylvatica	'Dawyck' E	Dawyck bøk
Fraxinus excelsior		Ask
Ilex aquifolium		Stikkpalm
BUSKER		
BUSKER GRUPPE A. Middels til store vokstkrift. Busker som kan anvendes som leskjermplanter		
Aesculus hippocastanum	'PYRAMIDALIS'	Hestekastanje
Alnus glutinosa		Svartor
Alnus incana	'H. Agder'	Gråor
Betula pubescens		Dunbjørk
Betula pubescens		Dunbjørk
Carpinus betulus		Hagtorn
Carpinus betulus	'INCISA' E	Hagtorn
Cornus alba	'Sibirica'	Sibirkornell
Corylus avellana	'H. Fjærås'	Hassel
Corylus avellana	'H. Kvitå'	Hassel
Rhamnus catharticus	'H. Kragerø'	Vrietorn
Ribes nigrum	'H. Kvitå'	Solbær
Sambucus racemosa	'Hunger Nebb' E	Rødhyll
Sorbus aucuparia		Rogn
Viburnum opulus	'H. Hjelltorp'	Kvitvier
BUSKER GRUPPE C. Opprettvoksende busker som ikke anvendes som leskjermplanter		
Salix caprea	'Kilmarnock'	Selje
HEKKER		
Rosa rubiginosa	'H. Vikersund'	Ryllerose
KLATREPLANTER		
Hedera helix	'GRAFFITI' E	Eføy
STAUDER TIL PLUGGPLANTER		
Achillea ptarmica		Engmarikåpe
Alchemilla alpina/mollis		Fjellmarikåpe
Centaurea jacea/nigra		Engknoppurt
Filipendula ulmaria		Mjødurt
Geranium pratense		Engstorkenebb
G. sanguineum		Blodstorkenebb
G. sylvaticum		Skogstorkenebb
Leucanthemum vulgare		Prestekrage
Lythrum salicaria		Kattehale
Veronica chamaedrys		Blåveronika/ærenpris
SKJÆRMER STAUDER		
Ilex aquifolium		Stikkpalm
Veronica fruticans	'Fassen'	Rosmarinlyng
KNOLLER OG LØK		
Anemone nemorosa		Hvitveis
Allium ursi		Dvergløk



TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense LNR
- Reguleringslinje
- Eiendomsgrenser
- Nye koter 0,5 og 1m
- Eksisterende koter
- Leskjerm
- Gress
- Dype plantekasser på tak
- Markfelt
- Gressarmert markfelt
- Eksisterende markfelt
- Grus
- Buskfelt
- Staudefelt
- Regnbed
- Asfalt
- Overdekket areal
- Fallpil
- Naturskranke/-mur
- Overvannsrenne
- Fare- og oppmerksomhetsfelt
- Kantstein
- Håndlister
- Inn- og utgange
- Nye trær
- Eksisterende trær
- Fotsirkuerist
- Parklys og pullert
- Sykkelparkering
- Flaggstang
- Benkebord
- Benk
- Kafébord og stoler
- P-plass personbil
- HC p-plass
- Hendselskai i 4/20m
- Aggregatvogn Regnplass 3x7m
- Mannskapsbil 5x20m
- Stigebil 7x13m

Referanser:

_L1 - Tidsplan
_L3 - Rigg- og markedsmuligheter
_L4 - Rikke Nissen-hjemmet befliftak
_Landskapsarkitektoniske forhold og estetiske kvaliteter - park
_Logoplan
_ARK-tegninger

Kommentar:

_Eksisterende koter vises ikke på planen.
_Det vil bli foretatt en kvalitetssikring for alt av terreng iht. ny oppmåling som kommer i uke 24.

Rev.	Beskrivelse	Dato
1	Godkjent til rammesøknad	13.06.2025

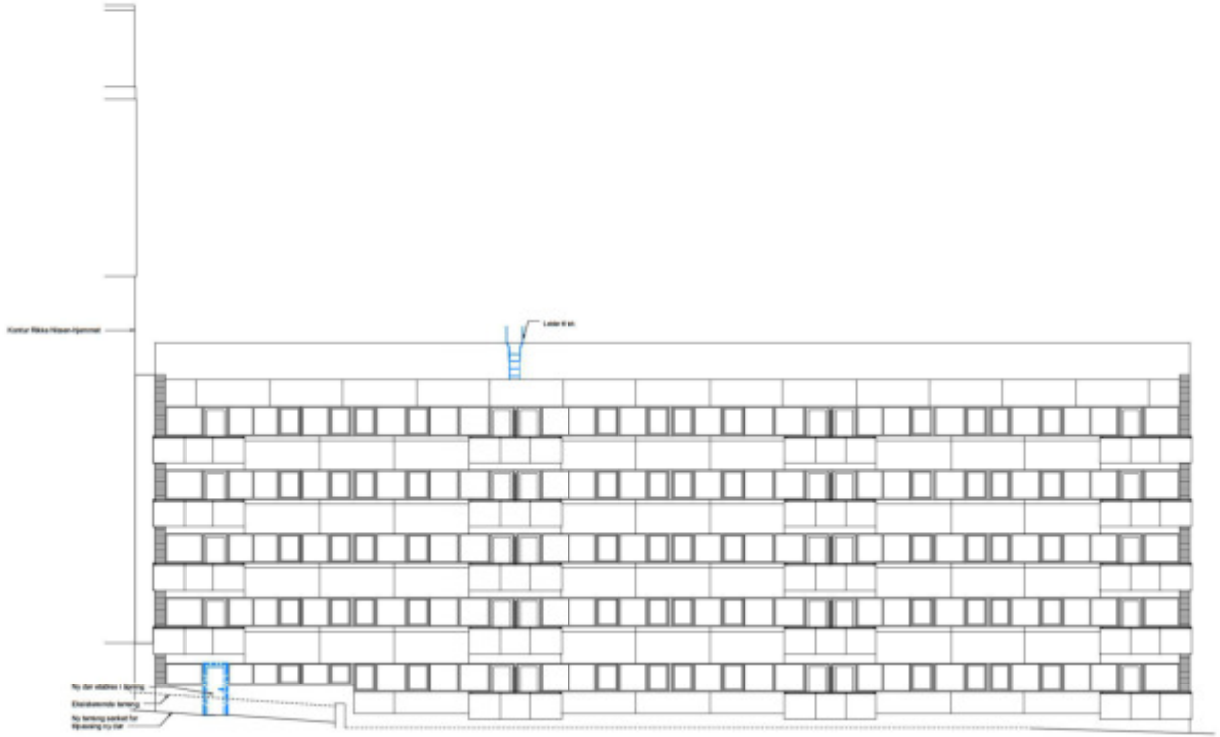
LOVISENBERG

ARK. BOHERO

Rikke Nissen-hjemmet

Landskapsplan Lovisenberg

L1



Fasade Øst Ny



Fasade Vest Ny

FASADE ENDRET

Eksisterende

Endring

Ny dør innadgående
Glass monteres foran dør

Rehabg

Notater:
Alle mål er i mm
Kontrollmål tas på byggeplass

Rev	Dato	Beskrivelse	Kjd	Kfr	Ark
T01	16.10.2025	ENDRET SØKNAD			

Fase

FAG	BYGN.DEL	TYPE	ETG.	LØPENR.	REVISJON
A-200-48-00-002					T01

Leveranseobjekt

Tiltakshaver

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjektansvarlig

Ratio SWECO

Prosjekt

Ikke Nissen – Hjemmet

Fase Rammesøknad | Tegnet KEFU | Kontrollert MAGR

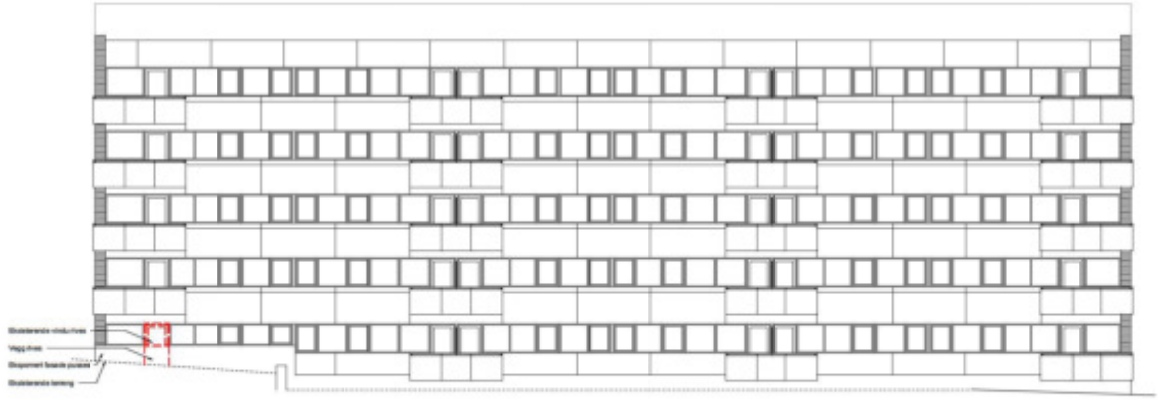
Prosjektnummer 527764

Innhold

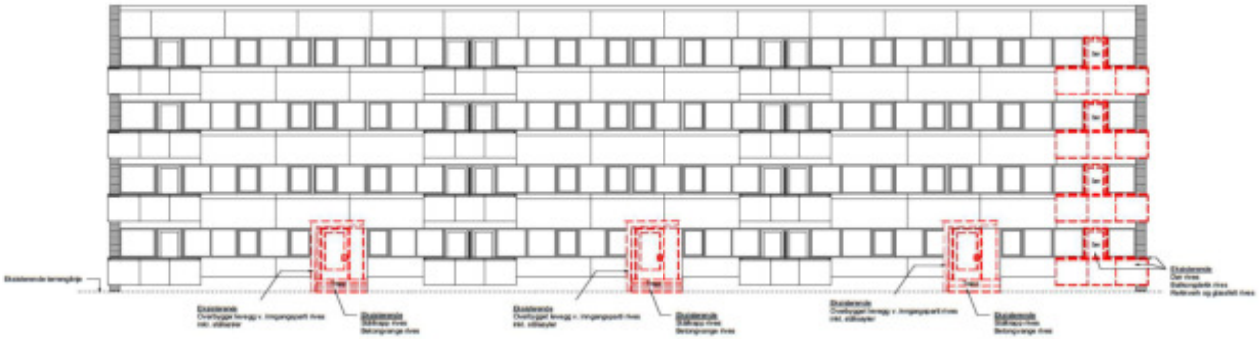
FASADE
FASADE ØST OG VEST ENDRET
HYBELHUS
LOVISENBERGGATE15 G-J

Målestokk 1:100 | Format A1 | Dato 15.04.2025

FAG	BYGN.DEL	TYPE	ETG.	LØPENR.	REVISJON
A-200-48-00-002					T01



Fasade Øst



Fasade Vest

FASADE RIVES

Eksisterende

RIVES

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

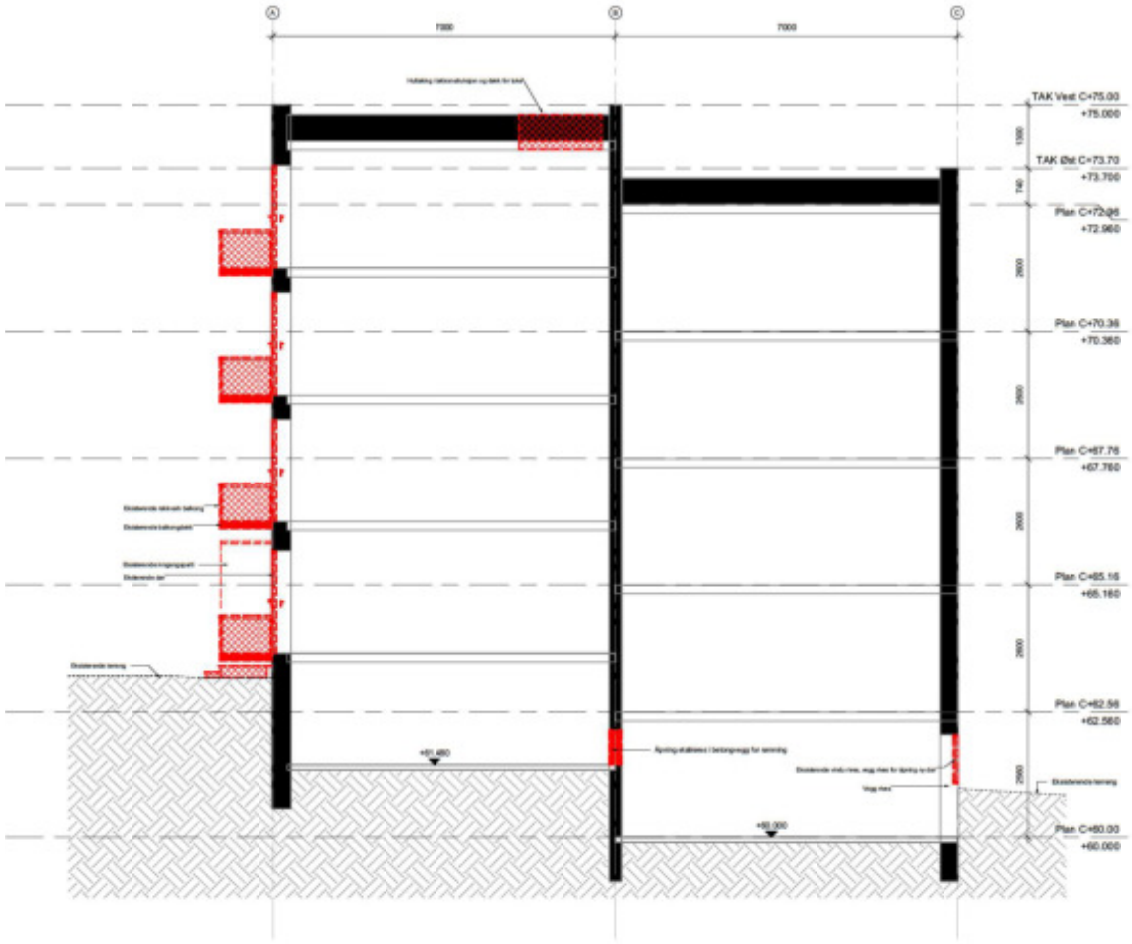
Ratio SWECO

Rikke Nissen – Hjemmel

FASADE
FASADE ØST OG VEST RIVNING
HYBELHUS
LOVISENBERGGATE15 G-J

A-200-48-00-001 T01

A-200-48-00-001 T01



Snitt A-A Eksisterende + rives

Snitt tegningsforklaring

Rives

Notater
Alle mål er i mm
Kontrollmål må tas på byggeplass

Rev	Dato	Beskrivelse	Kjd	Kontr.	Godkj.
T01	16.10.2025	FAMILIE SERVICE			

Fase

FAG	SYSKOBL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-40-00-001					T01

Løsøreinnflytter

Tiltakshaver
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjekterende
- ARK: RATIO arkitekter AS - Grønnegata 130 C1, 4277 Oslo
- RIB: Sweco Norge AS - Nordpolen 14, 0187 Oslo
- RIE: Sweco Norge AS - Nordpolen 14, 0187 Oslo
- RIV: Sweco Norge AS - Nordpolen 14, 0187 Oslo
- LARK: BOKBMO - Kirkegata 5 0153 Oslo
- RIBr: Sweco Norge AS - Nordpolen 14, 0187 Oslo

Ratio SWECO

Prosjekt
Rikke Nissen – hjemmet
G.nr. 220, B.nr. 72

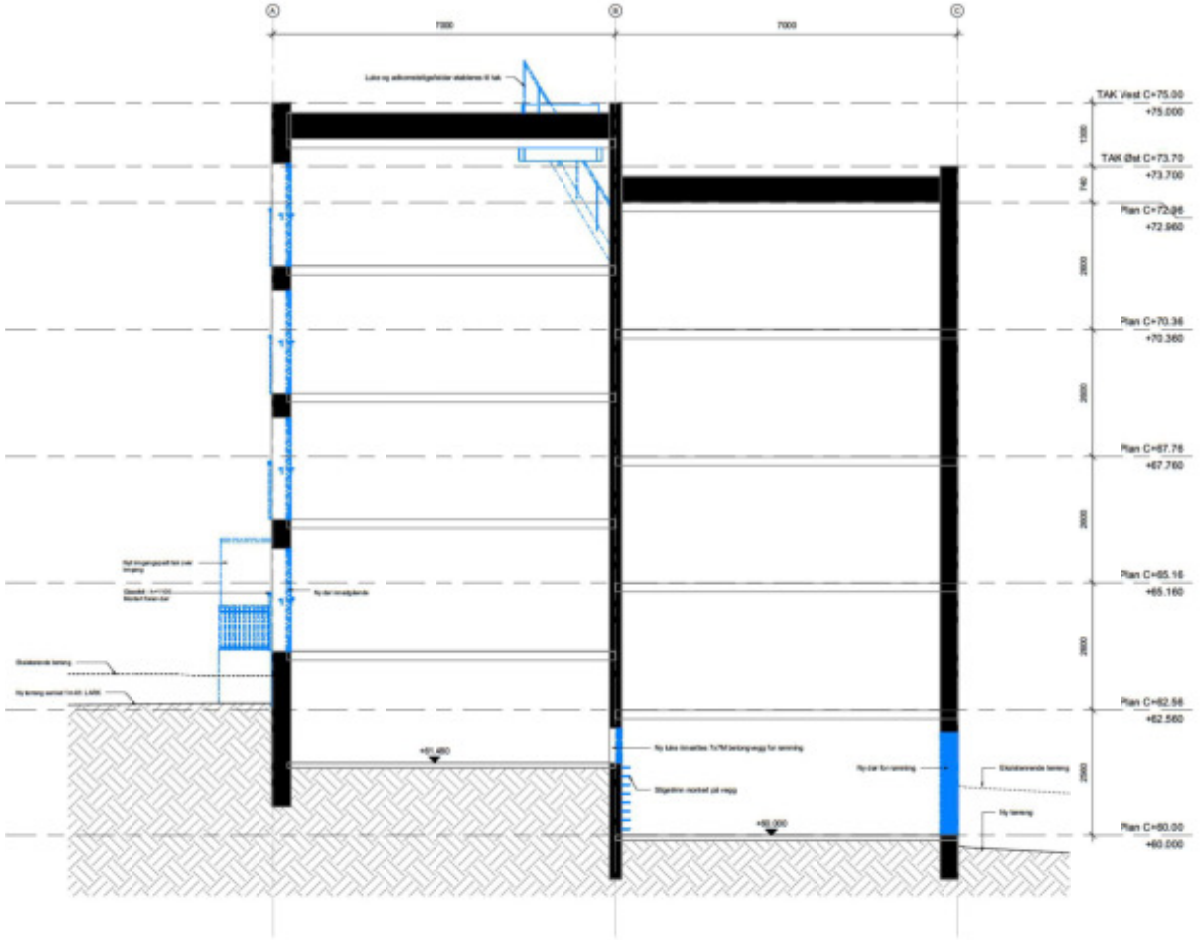
Fase: Rammesøknad	Tegnet: KEFU	Kontrollert: BRAGR

Prosjektnummer: 327764

Innhold
PRINSIPPSNITT
SNITT A-A EKSISTERENDE + RIVES
HYBELHUS LOVISENBERGGATE15
G-J

Målestokk: 1:50	Format: A1	Dato: 10.04.2025

FAG	SYSKOBL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A-200-40-00-001					T01



Snitt A-A Endring

Snitt tegningsforklaring

Riving

Nytt/ny

Notater
Alle mål er i mm
Kontrollmål må tas på byggeplass

Rev	Dato	Beskrivelse	Kjd	Kontr	Godkj
T01	16.10.2025	ENDRET SERVICE			

Fase

FAG	SYSKLOSS	TYPE	ETG.	LØPENR.	REVISJON
A-200-40-00-002					T01

Leveranseobjekt

Tiltakshaver
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjekterende
ARK: RATIO arkitekter AS - Enerhaugveien 13 0 C1, 0277 Oslo
RIB: Sweco Norge AS - Nordpolen 14, 0187 Oslo
RIE: Sweco Norge AS - Nordpolen 14, 0187 Oslo
RIV: Sweco Norge AS - Nordpolen 14, 0187 Oslo
LARK: BORDMO - Kirkegata 5 0153 Oslo
RIBr: Sweco Norge AS - Nordpolen 14, 0187 Oslo

Ratio SWECO

Prosjekt
Rikke Nissen – hjemmet
G.nr. 220 / B.nr. 72

Fase: Rammesøknad	Tegnet: KEFU	Kontrollert: BRAGR

Prosjektnummer: 527764

Innhold
PRINSIPPSNITT
SNITT B-B ENDRING
HYBELHUS
LOVISENBERGGATA 15 G-J

Målestokk: 1:50	Format: A1	Dato: 10.04.2025

FAG	SYSKLOSS	TYPE	ETG.	LØPENR.	REVISJON
A-200-40-00-002					T01

13.06.2025 17:39:23 AR685930927

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Lovisenberggata 15 D, E, F, 0456 Oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
220	70	0	0
Eier:	STIFTELSEN DIAKONISSEHUSET LOVISENBERG		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Sykehjem med utomhusanlegg

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Nytt sykehjem på området for Lovisenberg sykehus. Fasadeendring på tilliggende hybelbygg. Reguleringsplan for området er under utarbeiding, se sak 201711927 hos Oslo kommune. Prosjektet følger føringer lagt i planen.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2015, Oslo mot 2030

13.06.2025 17:39:23 AR685930927

13.06.2025 17:39:23 AR685930927

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	AFSETH SIRI ULLSFOSS
E-post:	siri.ullsfoss.afseth@ratioark.no
Telefon:	99728114

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	AFSETH SIRI ULLSFOSS
E-post:	siri.ullsfoss.afseth@ratioark.no
Postadresse:	Niels Henrik Abels vei 45, 0851 OSLO

Nabovarselet er signert av

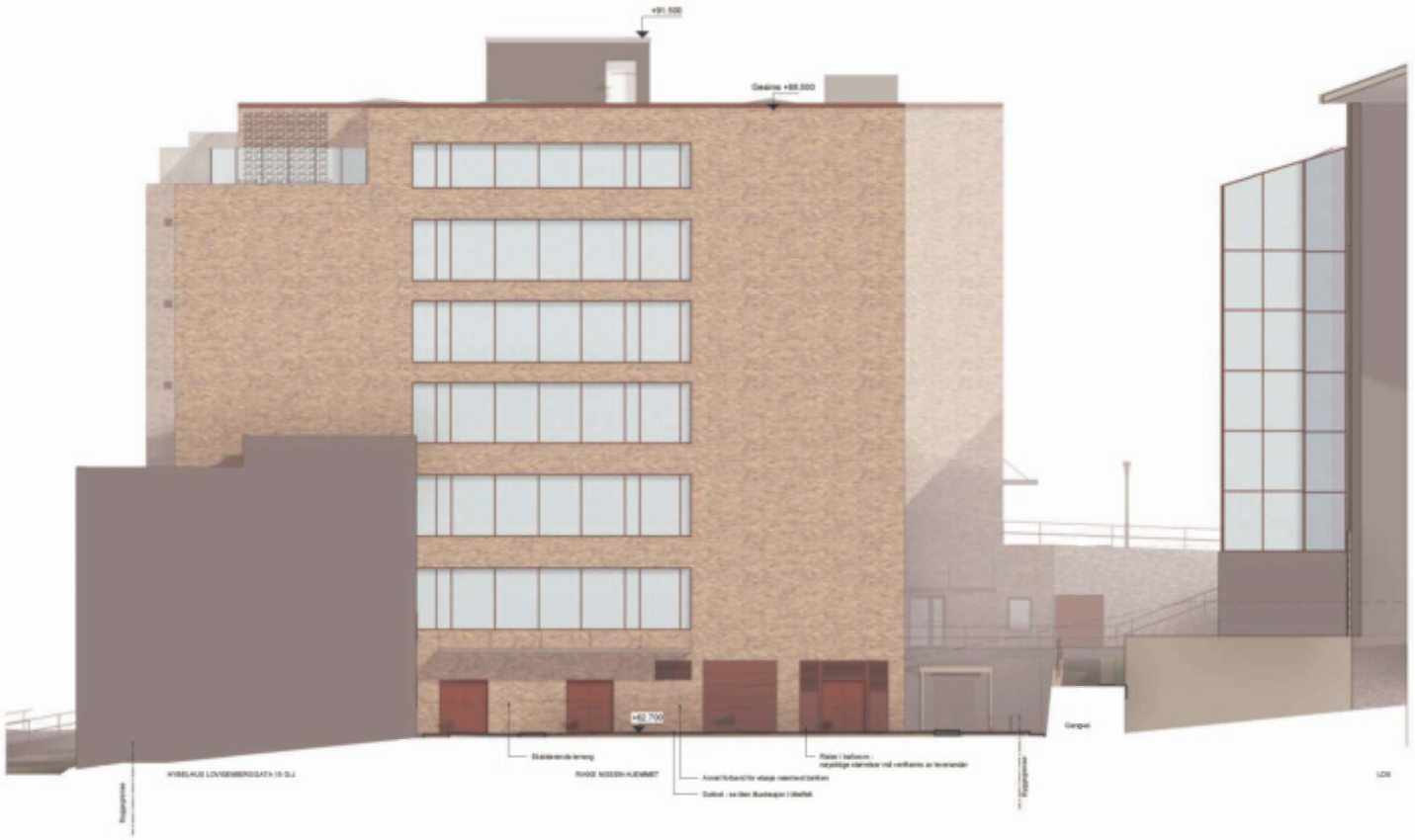
SIRI ULLSFOSS AFSETH på vegne av AFSETH SIRI ULLSFOSS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.06.2025 17:39:23 AR685930927

Filvedlegg:

SITUASJONSPLAN 1-500.pdf
Rikke Nissen-hjemmet illustrasjon.pdf
Lovisenberggata 15 G-J FASADE ØST OG VEST ENDRET.pdf
Rikke Nissen-hjemmet FASADE SØR.pdf
Rikke Nissen-hjemmet FASADE VEST.pdf
Rikke Nissen-hjemmet FASADE NORD.pdf
Rikke Nissen-hjemmet FASADE ØST.pdf
L1 Landskapsplan Lovisenberg.pdf
Lovisenberggata 15 G-J SNITT B-B ENDRING.pdf
Rikke Nissen-hjemmet SNITT A OG B.pdf
Lovisenberggata 15 G-J SNITT A-A EKSISTERENDE + RIVES.pdf
Lovisenberggata 15 G-J FASADE ØST OG VEST RIVNING.pdf





Teglsokkel

Fase

FAG	SYSTEM	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A	200	83	00	004	T01

Leveranseobjekt

Tiltakshaver

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjektdeltakere

- ARK: RATIO arkitekter AS - Dronningensgate 13/15, 0271 Oslo
- RIB: Sweco Norge AS - Vollsveien 14, 0667 Oslo
- RIE: Sweco Norge AS - Vollsveien 14, 0667 Oslo
- RIV: Sweco Norge AS - Vollsveien 14, 0667 Oslo
- LARK: SOLSBO - Vollsveien 3 0153 Oslo
- RIBr: Sweco Norge AS - Vollsveien 14, 0667 Oslo

Ratio SWECO

Prosjekt

Rikke Nissen - hjemmet

G.NR. 220 / B.NR. 72,71,72

Fase: Rammesøknad	Tegnet: DANE	Kontrollert: BRAGR

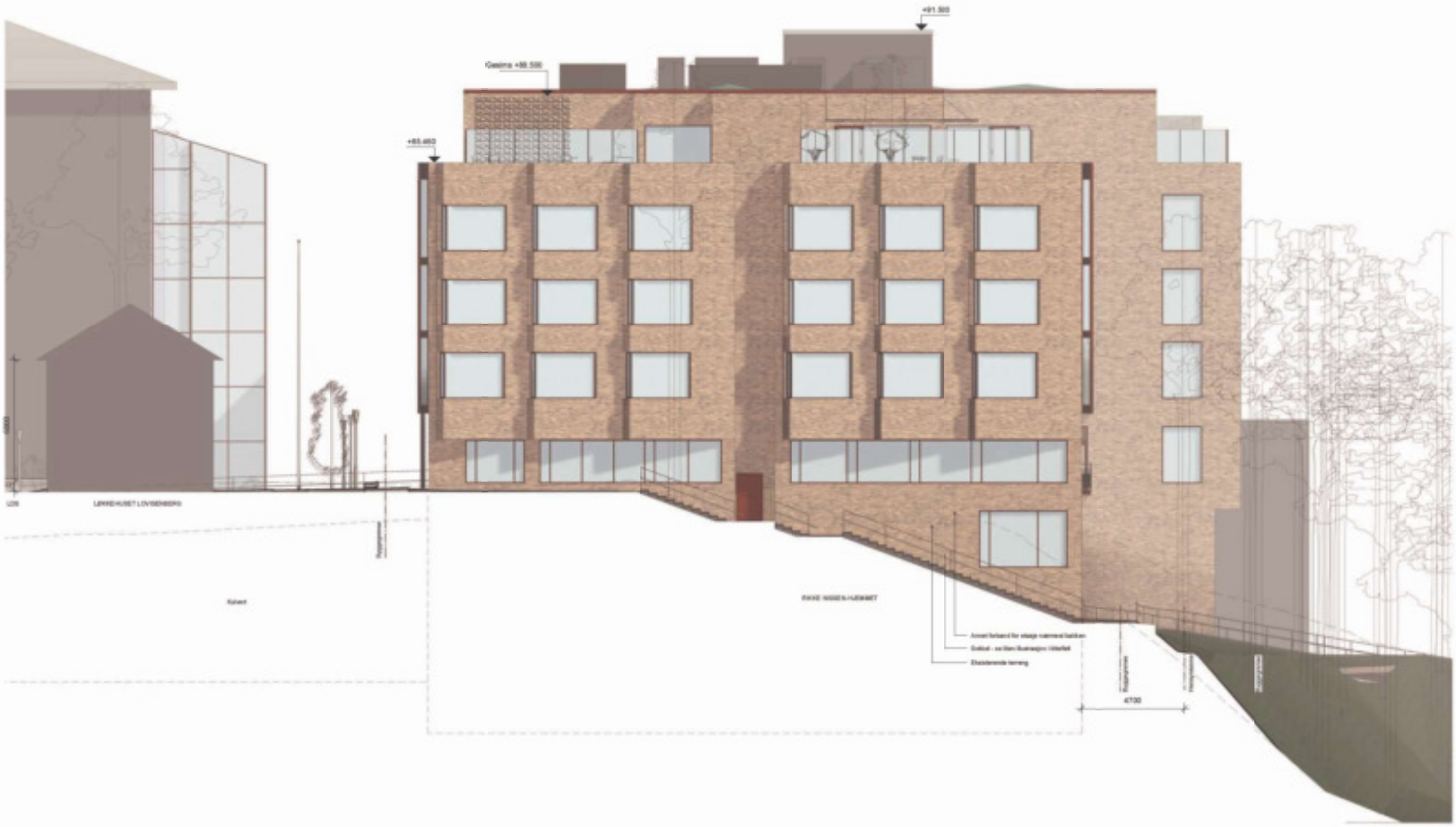
Prosjektnummer: 3277164

Innhold

FASADE
FASADE NORD
RIKKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

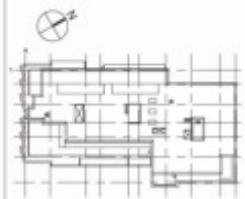
Målestokk: 1:100, 1:50 (1:200 A3)	Format: A1	Dato: 03.02.2020

FAG	SYSTEM	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A	200	83	00	004	T01





Tegisokkel



Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Ratio SWECO

Rikke Nissen - hjemmet

PLAN
FASADE SØR
RIKKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

A-200-83-00-002 T01

A-200-83-00-002 T01



RIKKE NISSEN-HJEMMET

Teglrelief

Teglsokkel

FAG	SYSTEM/DEL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
				A-200-83-00-001	T01

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Ratio SWECO

Prosjekt
Rikke Nissen - hjemmet

Fase: Rammesøknad | Tegnet: DANE | Kontrollert: BRAGR

Prosjektnummer: 3277164

Innhold
FASADE
FASADE VEST
RIKKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

Målestokk: 1:100, 1:50 ved A3 | Format: A1 | Dato: 03.02.2020

FAG	SYSTEM/DEL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
				A-200-83-00-001	T01





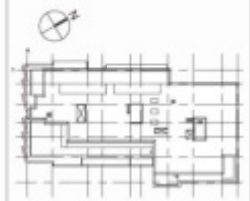
Teglsokkel

NO	DATO	ENDRINGSBESKRIVELSE	DR	KTR	GKT
Rev.	Dato	Beskrivelse	Dpt.	Kontr.	Godk.

Fase

FAG	SYSTEM/DEL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A	200	83	00	003	T01

Leilighetstyper



Tiltakshaver

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg

Prosjekterende

- ARK: RATIO arkitekter AS - Grensesvingen 13 C-1, 0277 Oslo
- RIB: Sweco Norge AS - Vettergata 14, 0167 Oslo
- RIB: Sweco Norge AS - Vettergata 14, 0167 Oslo
- RIV: Sweco Norge AS - Vettergata 14, 0167 Oslo
- LARK: SOLSBO - Vinkelgata 3 0192 Oslo
- RIBr: Sweco Norge AS - Vettergata 14, 0167 Oslo

Ratio SWECO

Prosjekt

Rikke Nissen - hjemmet

G.NR. 220 / B.NR. 72 / 73

Fase: Rammesøknad	Tegnet: DHMK	Kontrollert: BRAGR

Prosjektnummer: 3277904

Innhold

FASADE
FASADE ØST
RIKKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

Målestokk: 1:100, 1:50 (1:200 A3)	Format: A1	Dato: 03.02.2020

FAG	SYSTEM/DEL	TYPE	ETG	LØPENR.	REVISJON
A	200	83	00	003	T01



Rikke Nissen-hjemmet illustrasjon / 13.06.25 Ratio



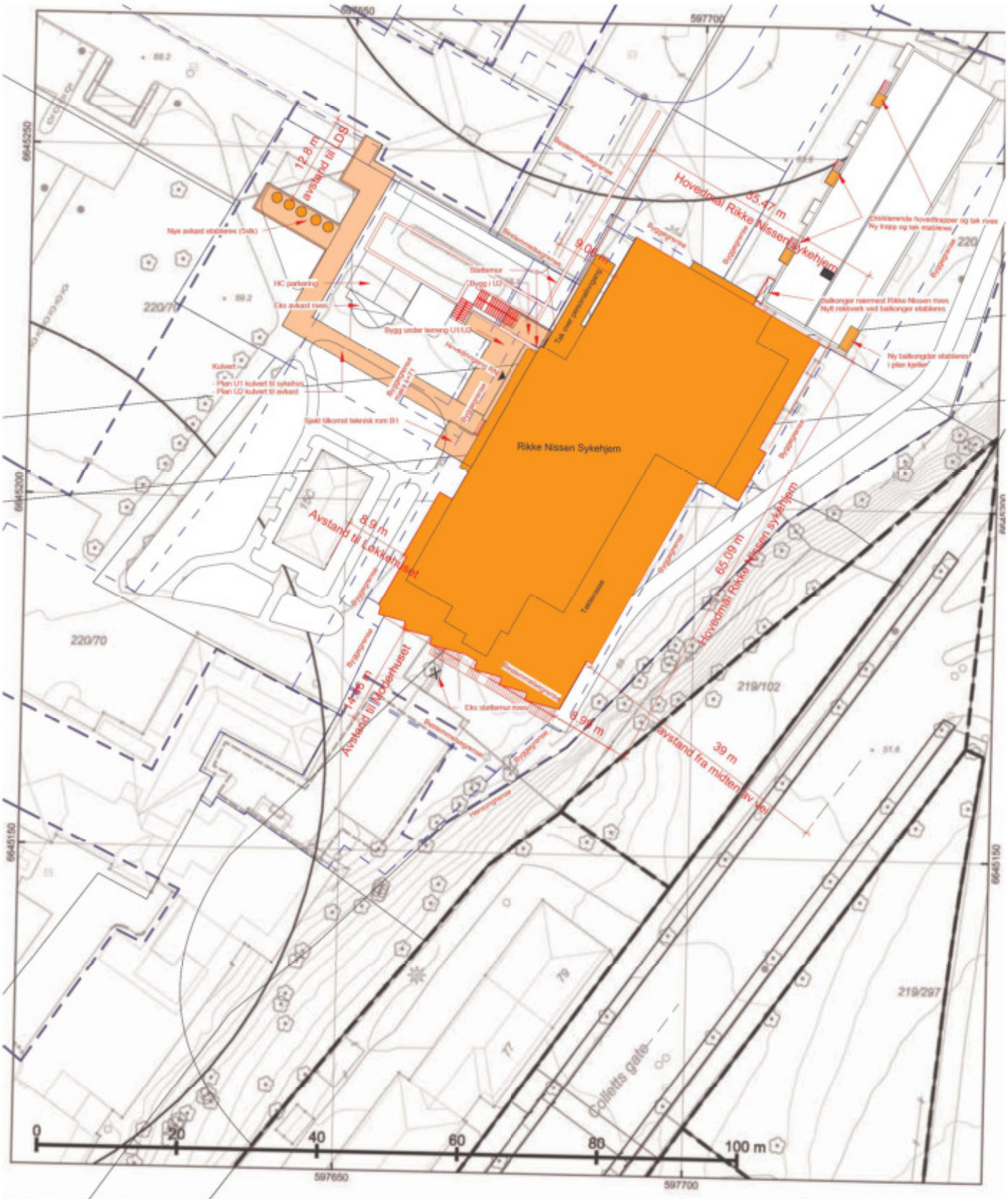


A-200-82-00-001 T01

Ratio SWECO

SNITT
SNITT A OG B
RIKE NISSEN - HJEMMET
LOVISENBERGGATE F

A-200-82-00-001 T01



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.11.2024
Bruker: styt
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 325463/ 86501638
Adresse: LOVISENBERGGATA 15D
Gnr/Bnr: 220/71, 220/70, 220/72

Deres ref.:
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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:
27.01.2025

Ratio

A-200-80-00-001 SITUASJONSPLAN 1:500

ILALØKKEN SAMEIE
FESTEKONTRAKT
1951

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget Ila kv. III.....

en del av eiendommen ..Collettsgate..53,55.57.59.61,63,65,67,69,71,73,75,77 og 79.

Denne har fått .....

og er .6963.6... m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ...70..... år og regnes fra ....1/11.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. .2.089,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. 10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver .1/5.og.1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.
Tillegg til § 7 se vedheftede bilag

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den

Som fester:
Boliglaget IIa kr. III

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. Før de veier som er besluttet overta har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bygningsrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet ved inntil 1-ett års forfallen og fremtidig feste-avgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.758.000,- og kr. 845.400,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boligstyret IIa kv. III

2019.08.29 EBY FORLENGELSE AV FESTEFORHOLD OG VARSEL OM REGULERING

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Ilaløkken Sameie

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Dato: 29.08.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	15/2835-7	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173
	19/28227 (Oppgis ved henv.)		

FORLENGELSE AV FESTEFORHOLD OG VARSEL OM REGULERING AV FESTEAVGIFT COLLETTS GATE 53-79, GNR./BNR. 219/17

Vi viser til festekontrakt datert 23.12.1953 mellom Ilaløkken boligsameie og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Ilaløkken boligsameie og Oslo kommune for gnr./bnr. 219/17 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Ilaløkken boligsameie eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 119 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011- 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Ilaløkken boligsameie i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

REGULERING FESTEAVGIFT 2021-2031

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Ilaløkken Sameie
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2021
Ref.7	21/40443	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Ilaløkken boligsameie og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 29. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 219/17 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 99 234, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 125 476.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 374, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

AVKLARING AV FORKJØPSRETT OG SAMTYKKE TIL OVERDRAGELSE

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Privatmegleren Dyve & Partnere
Michael Ramberg Øistad
Karenslyst allè 2
0278 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.07.2025
	24/12562 - 51	Magnar Kildalen	

Colletts gate 73 - gnr./bnr./seksjon nr. 219/17/81 - Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Vi viser til e-post mottatt den 15. juli 2025.

Avklaring av forkjøpsrett
Oslo kommune, som grunneier/bortfester, vil ikke benytte forkjøpsretten ved salg av seksjon nr. 81 i Colletts gate 73 på gnr./bnr. 219/17, denne gangen.

Samtykke til overdragelse
Oslo kommune, som grunneier/bortfester, godkjenner overdragelsen av festeretten til seksjon nr. 81 i Colletts gate 73 i Nye Ilaløkken Boligsameie på gnr./bnr. 219/17.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Magnar Kildalen
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Colletts gate 73 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3777535/26629951
Bestilling: C3 2025-06-17 (5) 62

Dato
17.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
310248	105	31.12.1953	DIVERSE PÅTEGNING FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	219	17	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310248/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-17 09:56

Collettsgt. 53.

Kfe. V Dgb. nr. 10278 1953
31. des.

Stempelmerker kr. 570.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 31/12 - 1953
av Bygsk. O.d.

Gnr. 2 1 9 Bnr. 17

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget I1a kv. III.....

en del av eiendommen ..Collettsgate 53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,73,.. 75,77 og 79.

Denne har fått .....

og er ..6.963.6 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ....70..... år og regnes fra .1/11.1951... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..2.089,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. .10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 23. desember 1953.

Som fester:

Boliglaget IIa kv. III

For Oslo kommune:

BOLIGDIREKTØREN

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.758.000,- og kr. 845.400,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. III

Bil.: 11 A/10247

EKSPEDISJONSDOKUMENT VAANINGSHUS (ATTESTERT) 1929

Anmeldelse 10 Tegninger. NA 1198 1926

1

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79 Callestogate

Innlevert 24 nov. 1926 Attestert

Ferdig attestert 14/12-29

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens 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 26 nov. 1926

1198/26

J. Pettersen

Reg. chefen j. nr. 429
mott: 26. NOV. 1926

Opm. chefen jr. nr. 442
Mott: 26. NOV. 1926

Grunnen er ikke regulert og det er ikke nødvendig å gi noen bestemmelser om å avstå mark- og vei til det offentlige. Hovedstadens nr. er 39 gjelder myndighetene.

Oslo 26 nov. 1926

Kirkeverken

ORIGINAL BYGGETEGNING

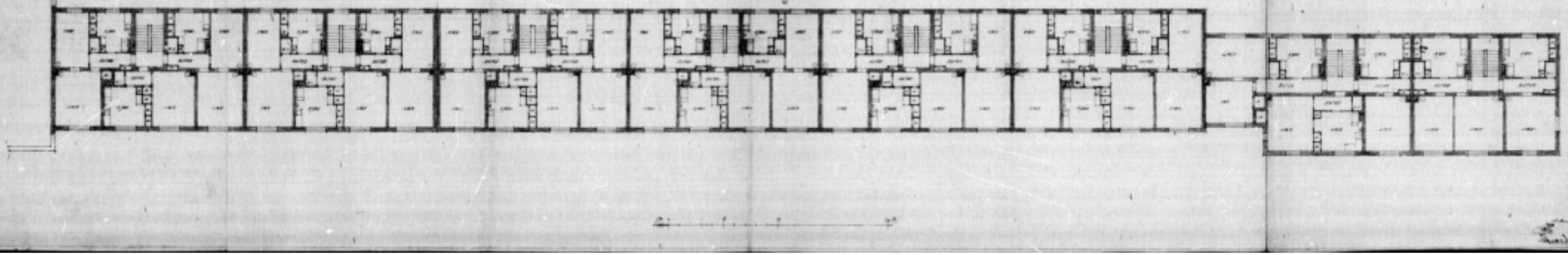
Gl. Lakkegaard

Plan af 2den Etage

M = 1:100

Nordre Del

Gl. Lakkegaard Plan over Stuen Plan



COLLETTS GATE 53 - 79
UTSKIFTING AV VINDUER
FERDIGATTEST - 2024

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2024
	202311370 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	COLLETTS GATE 53 - 79	Eiendom:	219/17/0/0
Tiltakshaver:	PALMGREN AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Colletts gate 53 - 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 11.04.2024.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 11.04.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
PALMGREN AS, Brobekkveien 80, 0589 OSLO

TILLATELSE TIL TILTAK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BERNTSEN BYGGCONSULENT
Osloveien 321
1539 MOSS

Dato: 30.01.2018

Deres ref.: Tor Atle Berntsen | Vår ref.: 201801168-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 73	Eiendom:	219/36/0/0
Tiltakshaver:	JOHANNES LUNDE HATFIELD	Adresse:	COLLETTS GATE 73, 0456 OSLO
Søker:	BERNTSEN BYGGCONSULENT	Adresse:	Osloveien 321, 1539 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Tillatelse til tiltak - Colletts gate 73

Søknad om demontering av bærevegg, datert 22.1.2018 godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtrom, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter demontering av bærevegg og montering av bærebjelke i en leilighet med bolignummer H0301 i Colletts gate 73.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201801168			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plantegning	Unummerert		1/10

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201801168	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
862164962 BERNTSEN BYGGCONSULENT	SØK Ansvarlig søker
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	Kontroll PRO Konstruksjonssikkerhet - Tiltaksklasse 2
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	PRO Konstruksjonssikkerhet - Tiltaksklasse 2 Kontroll UTF Konstruksjonssikkerhet - Tiltaksklasse 2
979947666 TORE BRASETVIK Betongsaging og Kjerneboring	UTF Demontering av bærevegg og montering av bærebjelke - Tiltaksklasse 2

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

En tillatelse gjelder i tre år

Tiltaket må være igangsatt innen tre år ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
JOHANNES LUNDE HATFIELD, COLLETTS GATE 73, 0456 OSLO,
johannes.l.hatfield@nmh.no

BÆREVEGGMONTERING AV BÆREBJELKE - AVTALE

BERNTSEN BYGGCONSULENT

Oslo veien 321 – 1539 Moss – Tlf 992 81 804 – org Nr NO862 164 962
Planlegging – ledelse – søknad – kontroll
Mail: byggmesterberntsen@gmail.com

Deres ref: Johannes
Vår ref: Berntsen
Ordre: Bærevegg
Dato: 8.1.2018

Mottaker:
Johannes Lunde Hatfield
Colletts gate 73,
0456 Oslo.
Tlf: 41086561 Mail: Johannes.L.Hatfield@nmh.no

Tilbud/ Avtale vedr demontering av bærevegg og montering av bærebjelke

Berntsen Byggconsulent påtar seg jobben med å søke kommunen om følgende:

- Demontere en bærevegg på ca 2.4 m

Prisoverslag:

TB Betongsaging sender faktura på mail og betales dagen etter Proplan har godkjent arbeidet

Søknad til plan og Bygg	Utf av Berntsen	Kr 10.000.-
Utregning av dim på bjelker i vegg og døråpning	Utf av Proplan	Kr 12.500.-
Kontroll av utregning	Utf av Borhaven	Kr 6.500.-
Demontering av bærevegg og utskjæring for døråpning	Utf av TB Betongsaging	Kr 19.000.-
Demontering av utforing på vegger (der veggene skal åpnes)	Utf av Tiltakshaver	Kr 0.-
Kontroll av utføring i bærevegger	Utf av Proplan	Kr 6.500.-
Innsending av ferdigattest til Plan og Bygg	Utf av proplan & Berntsen	Kr 0.-
Sum inkl mva		Kr 54.500.-

Firmaene sender egen faktura til tiltakshaver
TB Betongsaging tar med seg teglsteinen

Hva er ikke med i Prisen:

Tildekking av gulv, møbler mm
Avgift til plan og Bygg i Oslo
Stål som skal inn som bæring (Enkel bjelke som overligger koster ca 1.300.- pr lm)
Inn heising av stål (hvis det ikke er mulig å bære inn)
Ansvar for ødelagt Stukatur
Opprydding og rengjøring
Gipsing og maling rundt bjelker
Ekstra arbeider for TB Betongsaging koster 580.- eks mva og materiell

Hvis Berntsen Byggconsulent skal søke Plan og Bygg om utførelse av ovenstående betaler tiltakshaver Kroner 10.000.- inn på konto Nr 10 80 16 66 0 73.
Svar fra kommunen tar 2-3 uker Utførelsen starter innen 1 uke etter svar fra kommunen

Tilbudet aksepteres

----------Moss 9.1.2018 ----------

KONTROLLERKLÆRING MED SLUTTRAPPORT

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.
201801168	G-

Kontrollerklæring med sluttrapport

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 24-2, jf. SAK10 § 12-5 og § 14-8

Kontrollerklæring skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	219	36					Oslo
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Colletts gt. 73				0456	OSLO	

Ansvarlig kontrollerende

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Borhaven Arkitekter AS	913321677

Ansvarsrett erklært dato	19.01.18

Ansvarsområdet

Hentet fra erklæring om ansvarsrett	kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet for utveksling i bærevegg

Sluttrapport

- [x] Ingen avvik er funnet, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
- [ ] Observerte avvik er lukket, se vedlagte plan for uavhengig kontroll
- [ ] Åpne avvik er rapportert til kommunen, se vedlagt plan for uavhengig kontroll

Vedlegg

Plan for uavhengig kontroll — Vedlegg nr. G-

Erklæring og underskrift

Kontroll er gjennomført på en forskriftsmessig måte.
Kontrollforetaket er uavhengig av foretakene som er kontrollert.

Ansvarlig kontrollerende foretak er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Kontrollerende foretaks underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
16.12.18	Christian Borhaven	Christian Borhaven

BÆREVEGG - SLUTTRAPPORT

Colletts gt. 73 – utveksling i bærevegg - Kontroll prosjektering av konstruksjonssikkerhet - Sluttrapport.

Prosjektnummer	Prosjektnavn	18013	Colletts gt. 73 – utveksling i bærevegg
g.nr./b.nr./kommune	Prosjektadresse	219/36/Oslo	Colletts gt. 73, 0456 Oslo
Fagområde		konstruksjonssikkerhet	
Oppdragsgiver		Johannes Lunde Hatfield, t. 41086561, johannes.l.hatfield@nmh.no	
Tiltakstype		utveksling i bærevegg	
Ansvarlig Prosjekterende foretak		Projekt Planung AS, Kongens gt. 31, 0153 Oslo (Pro Plan AS) v/Simon Berg, t. 91745129, simon.berg@proplan.as	
Ansvarlig søker		Berntsen Byggconsult AS v/ Tor-Atle Berntsen, t. 99281804, byggmesterberntsen@gmail.com	
Kontroll utført av		Christian Borhaven	

Formål med uavhengig kontroll, jfr. SAK § 14-2:
Uavhengig kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet gjelder konstruksjonssikkerhet, hvor kontrollkravet for prosjektering begrenses til risiko for sammenbrudd i hoved-bæresystem, herunder prosjekteringsgrunnlaget, lastantakelser, stabilitet og materialegenskaper, og kontrollkravet for utførelse begrenses til at hoved-bæresystem er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at valgte materialer har egenskaper som bestemt i prosjekteringen.

I kontroll av prosjektering skal det kontrolleres:

a. at ansvarlig prosjekterende har rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at rutinene og kravene er fulgt og dokumentert

b. at utarbeidet konsept gir tilstrekkelig grunnlag for detaljprosjektering

c. at detaljprosjekteringen er tilstrekkelig som produksjonsunderlag for utførelsen

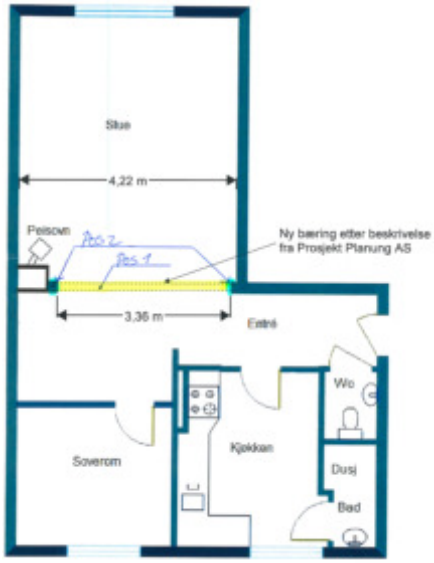
d. kontrollere at avvik lukkes ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon av samsvar med tekniske krav. Der avvik ikke lukkes, skal det gis melding om dette, jf. § 12-5 bokstav d.

Gjennomføring av kontroll:
Kontrollen er gjennomført i henhold til SAK 10 § 14 etter mottatte kvalitetssikrings- og prosjekteringsdokumenter. Det bekreftes at kontrollforetaket er uavhengig av prosjekterende foretak.

Kontrolldokumenter:

- Logg for mottak og kontroll av dokumenter
- Oversikt over kontrollerte og godkjente dokumenter
- Sjekkliste for kontroll av rutiner og KS
- Sjekkliste for kontroll av prosjektering av konstruksjonssikkerhet og geoteknikk

Beskrivelse av tiltaket:
Utveksling på 3,36 m i bærevegg i leilighet Lunde Hatfield/H0301 i Colletts gt. 73



Beskrivelse av konstruktivt system:
Gården har tradisjonell bygårdskonstruksjon med bærende murvegger og trekonstruksjoner i etasjeskillere og tak. Utvekslingene gjøres med HEB-stålbjelker og HUP-profil søyler.

Bygningsdel	Materiale/dimensjon/avstand
Vegg/bjelke	Stål/HEB-160-s355/ L= 3,68m
Vegg/søyle	Stål/HUP-80x80x8-s355/ L=2,63m, 2stk
Søyle/Fotplate	PL-100x200x10-s355/ 2stk.
sveis	Kilsveis/a=3mm/helsveises

For beregninger er det lagt til grunn NS-EN 1990-Eurokoder. Beregninger er gjort ved hjelp av programmet Fokus konstruksjon 2016 samt håndberegninger.

Sammendrag – konklusjon:
Det bekreftes herved at kontroll er gjennomført. Ingen avvik funnet. Prosjekteringen gir tilstrekkelig grunnlag for utførelse / annen prosjektering.
Kontroll avsluttes.

Christian Borhaven

16.12.18

Christian Borhaven
Sign.

……

Dato

Dokumentasjon av kontroll:

Prosjektnr. 18013	Prosjekt: Colletts gt. 73 – utveksling i bærevegg	Kontrolldato: 16.12.18	Rev.indeks 0	Utført av: CB
KS dok.	**Logg for mottak og kontroll av dokumenter** Sist revidert: 25.04.2015 CB			

Aktivitet	**dato / sign**.
Rutiner mottatt:	tidl. mottatt/CB
Rutiner godkjent relevant for tiltaket:	**16.12.18/CB**
Kvalitetssikring (KS) mottatt:	03.12.18/CB
Kvalitetssikring godkjent relevant for tiltaket:	**16.12.18/CB**
Prosjekteringsdokumenter mottatt:	03.12.18/CB
Prosjektering godkjent relevant for tiltaket:	**16.12.18/CB**

Oversikt over kontrollerte og godkjente dokumenter:

Navn	**Dokumentnr.**	**dato / sign**
rutine for prosjektering av konstruksjonssikkerhet		14.12.17
sjekkliste	18033	03.12.18/SB,TD
posisjonsplan	18033	03.12.18/SB
plan, snitt, detalj	18033-01	03.12.18/SB
dimensjonsliste	18033	03.12.18/SB
beregningsrapport, statisk dokumentasjon	18033	03.12.18/SB

Sjekklister:

Prosjektnr. 18013	Prosjekt: Colletts gt. 73 – utveksling i bærevegg	Kontrolldato 16.12.18	Rev.indeks 0	Utført av: CB
KS dok.	**SJEKKLISTE FOR KONTROLL AV RUTINER OG KVALITETSSIKRING (KS) FOR PROSJEKTERING AV KONSTRUKSJONSSIKKERHET** Sist revidert: 29.09.2016 CB			

§ SAK	**Kontrollpunkt**	**Med-tatt J**	**N**	**Avvik som må lukkes**	**Kommentar** IR = ikke relevant
§ 10	**Krav til foretakenes system**				
§ 10-1	Foretaket har system for å ivareta krav I, eller gitt med hjemmel I pbl	x			
§ 12-3	**Ansvarlig prosjekterendes ansvar**				
	Rutiner inneholder metode og krav til KS	x			
	Rutine beskriver KS av grensesnitt med andre fag	x			
	Rutine beskriver avvikshåndtering	x			
	KS er utført i henhold til rutiner	x			
	KS er relevant for arbeidet	x			

Oversikt over avvik rutiner og KS					
§ SAK	**Kontrollpunkt**	**Med-tatt J**	**N**	**Avvik som må lukkes**	**Kommentar**
	.				ingen

Prosjektnr. 18013	Prosjekt: Colletts gt. 73 – utveksling i bærevegg	Kontroll-dato: 16.12.18	Rev.dato:	Rev. 0	Utført av CB
KS dok.	**SJEKKLISTE FOR KONTROLL AV PROSJEKTERING AV KONSTRUKSJONSSIKKERHET** Sist revidert: 10.02.2015 CB				

§ VTEK / kravsr-eferanse	Kontrollpunkt	Medtatt		Avvik som må lukkes	Kommentar IR = ikke relevant
		ja	nei		
Plassering og bæreevne	NS 3490 prosjektering av konstruksjoner eller NS-EN 1990 Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner valgt og angitt?	x			
Pålitelighets-klasse	korrekt pålitelighetsklasse valgt og angitt	x			
	korrekt bygningskategori valgt og angitt	x			
Laster	Er det laget lastplan	x			
	korrekte egenlaster angitt	x			2,1 kN/m2
	korrekt nyttelast valgt og angitt	x			2,0 kN/m2
	korrekt vindlast valgt og angitt		x		IR
	korrekt snølast valgt og angitt		x		IR
	korrekte krav til nedbøyning valgt og angitt	x			
	laster mottatt fra andre prosjekterende		x		IR
	grensesnitt mellom forskjellige prosjekterende avklart	x			
	behov for å hensynta jordskjelv/ seismiske krefter		x		IR
	seismiske krefter hensyntatt i prosjekteringen		x		IR
stabilitet	stabilitet hensyntatt i prosjekteringen	x			
	laster fra avstivningssystem medtatt som fundamentlaster		x		IR
materialer	materialkrav angitt	x			

statikk	kritiske knutepunkter i hovedbæresystem prosjektert	x			
	tatt hensyn til stabilitetskrefter i hovedbæresystem	x			
	Søyler kontrollert for knekking		x		IR
geologi grunn	rasfare vurdert og hensyntatt		x		IR
	egensetninger av grunnen vurdert		x		IR
grunnforhold fundament-ering	geologisk rapport foreligger		x		IR
	korrekt bæreevne jordarter valgt og angitt		x		IR
	grunntrykk hensyntatt		x		IR
	jordtrykk hensyntatt		x		IR
	differensialsetninger vurdert og hensyntatt		x		IR
pæler / spuntvegger	pæler / pilarer med korrekte laster		x		IR
	pæleavvik hensyntatt i detaljprosjektering		x		IR
brann	brannbeskyttelse hensyntatt og angitt	x			
tegninger	samsvar tegninger og beregninger	x			
	tegninger tilstrekkelig for utførelse	x			
	tittelfelt fullstendig utfylt	x			
	revisjoner korrekt markert og utfylt		x		IR

Oversikt over avvik prosjektering av konstruksjonssikkerhet

§ SAK	**Kontrollpunkt**	**Med-tatt J**	**N**	**Avvik som må lukkes**	**Kommentar**
	.				ingen

PBE ARKIVERER
SAKEN

Vi arkiverer saken - 201801168 - Colletts gate 73 - Demontering av bærevegg

Til
BERNTSEN BYGGCONSULENT v/Tor Atle Berntsen
JOHANNES LUNDE HATFIELD v/Johannes Hatfield

Saksnummer: **201801168 - Colletts gate 73 - Demontering av bærevegg**

Plan- og bygningsetaten viser til påminnelsen om at dere har en byggesak som ikke er avsluttet, som vi tidligere har sendt dere på e-post. Vi ba dere bekrefte om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt (og tillatelsen har falt bort), eller om byggearbeidene fremdeles er pågående.

Vi har ikke fått noen tilbakemelding fra dere, og antar derfor at tiltaket ikke er gjennomført

Hvis vi ikke hører noe fra dere innen **01.07.2024** vil vi derfor registrere at tiltaket ikke er utført og at tillatelsen er utløpt. Dette betyr at dere må søke på nytt, dersom dere likevel ønsker å gjennomføre tiltaket.

Dersom dere har opplysninger i saken, kan dere sende dem på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vi minner om at ansvaret som tiltakshaver i en byggesak ikke opphører selv om man flytter eller selger eiendommen.

Dere må søke om ferdigattest hvis tiltaket er utført

Dersom tiltaket er ferdig, må dere huske å søke ferdigattest.

Hvordan søke om ferdigattest?

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest finner dere på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende.Mer informasjon om gebyret finner dere her: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Dette er en automatisk e-post som du ikke kan svare på.

REGULERINGSPLAN/-BESTEMMELSER M.M.

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.

Oslo

V201070

En mindre endring av reguleringslinje ved Colletts gate 53.

V201070 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.10.1970
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197002525
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se Vedt.8.5.70
Knytning(er) mot andre planer: S-171GO

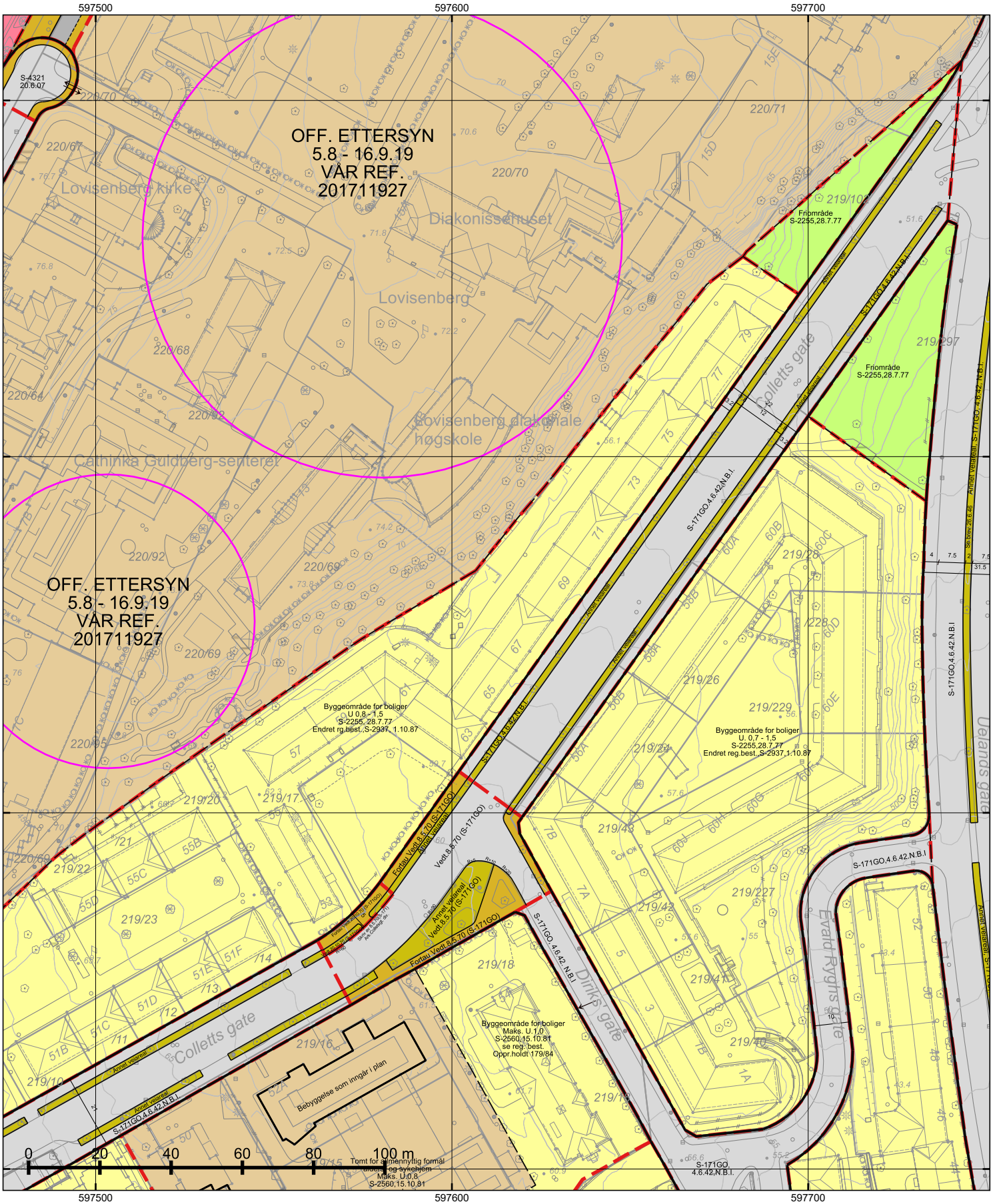
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144617/ 86514202
Adresse: COLLETTS GATE 73
Gnr/Bnr: 219/17

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

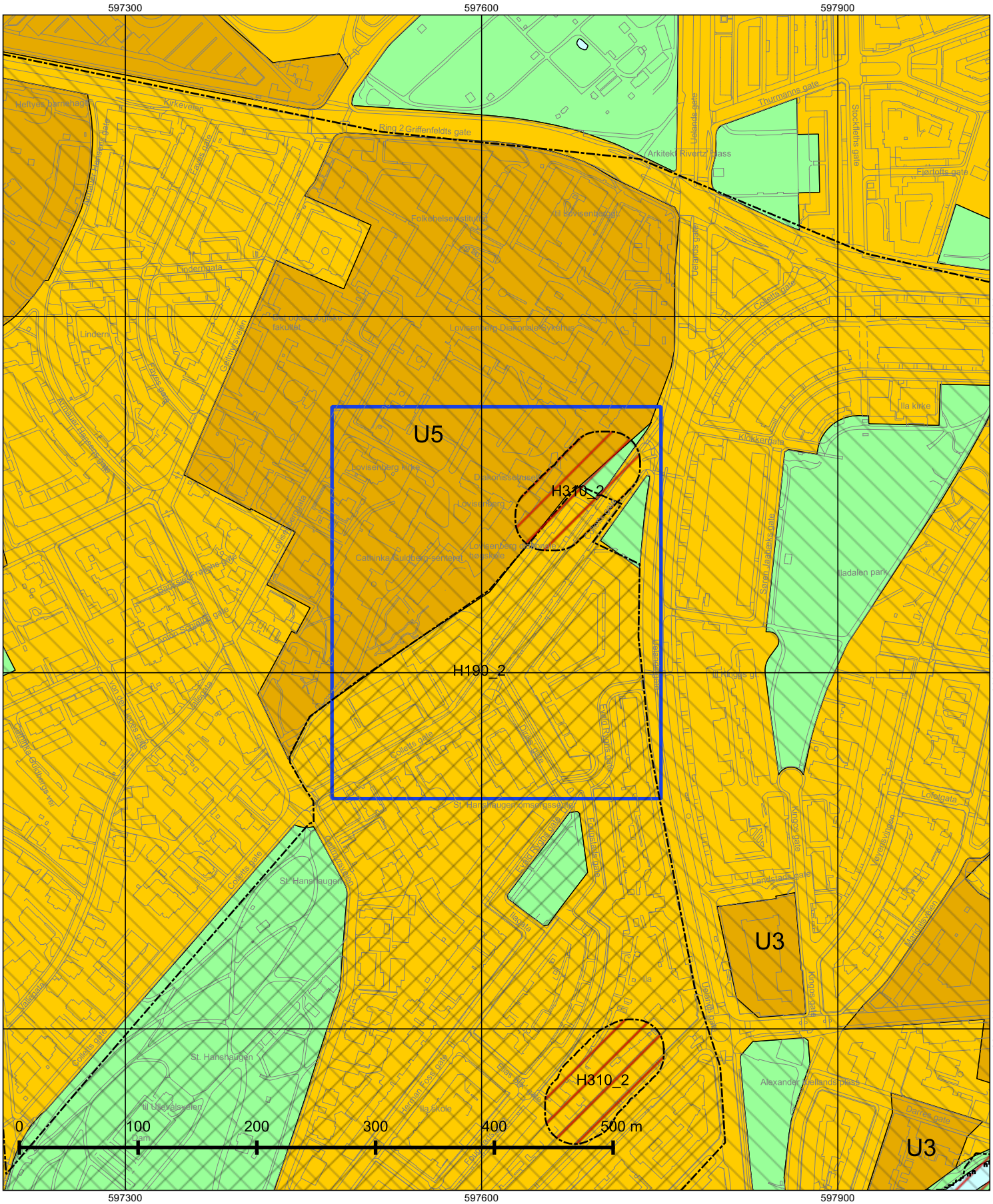
Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144617/ 86514202
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Adresse: COLLETTS GATE 73
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/17

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: 16.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144617/86514202
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michael R. Øistad
COLLETTS GATE 73

Dato: 16.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514202
8592790

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 17

Vi viser til bestilling av 20250616 for COLLETTS GATE 73.

GNR. 219 BNR. 17

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1927.

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

6844 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

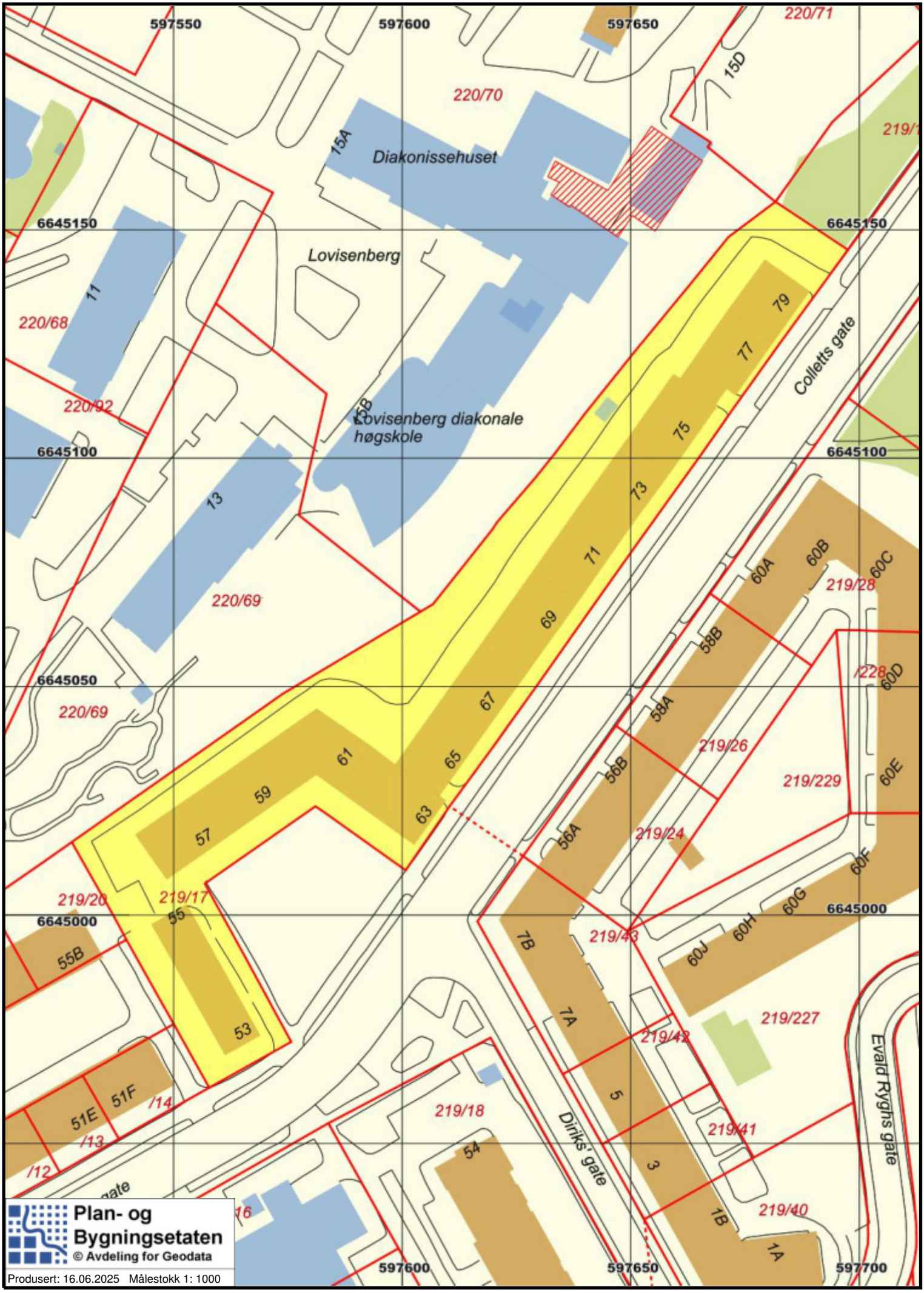
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

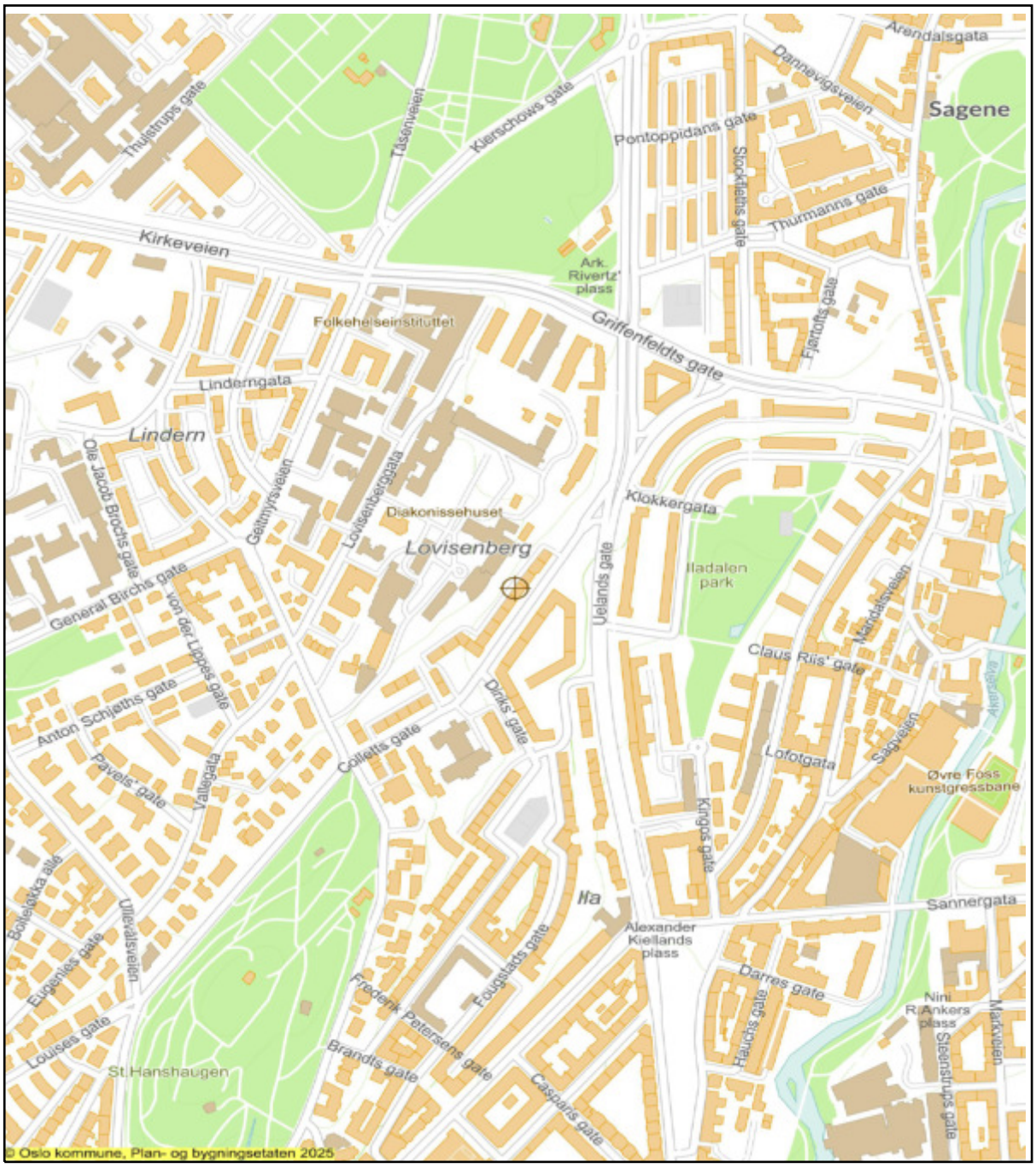
Produsert: 16.06.2025 Målestokk 1: 1000



Colletts gate 73 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.06.2025

Oversiktskart

Adr.:	Colletts gate 73	Bydel :	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	219 / 17	Skolekrets (2020/2021):	Ila



Dato: 16.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Colletts gate 73
Gnr. 219 Bnr. 17 Snr. 81 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0458

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Michael R. Øistad

Telefon / Mobil: / 48 60 48 85

E-post: Michael.ramberg.oistad@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater