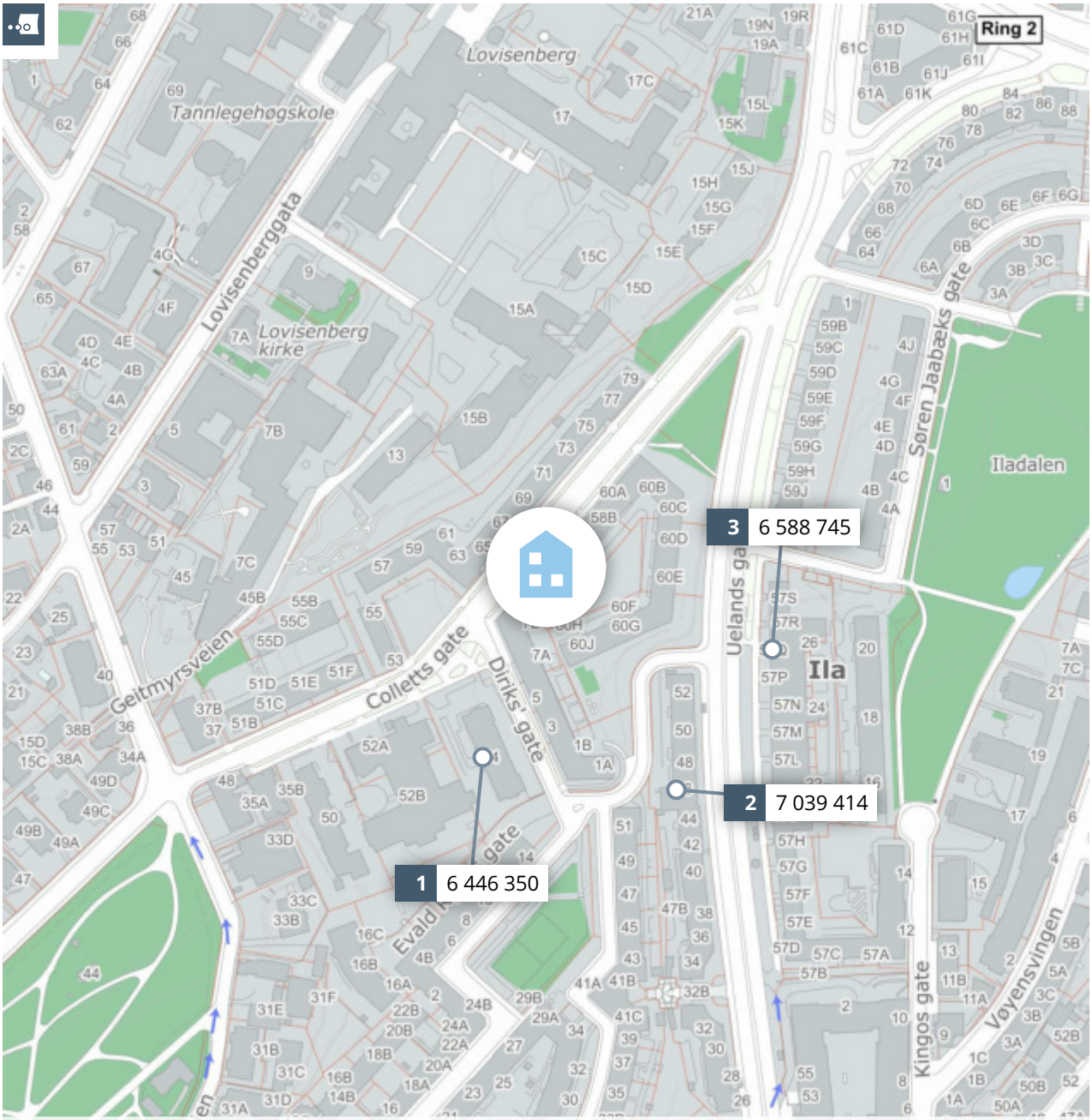
COLLETTS GATE 56B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Boliginfo
Infoskriv - Frittstående borettslag
Husordensregler
Vedtekter
Innkalling ord. generalforsamling 08.05.2025
Byggtegninger - Colletts gate 56B
Ekspedisjonsdokument 1927 - Colletts gate 56B
Arealbekreftelse
Betingelser
Ortofoto_A4.pdf
Oversiktskart
Reguleringskart
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

COLLETTS GATE 56 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 19.08.2025

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: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Colletts gate 56 B, 0456 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1929

GNR 219 BNR 24 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ILA RODE 3

Verdivurdert til

6 290 000

105 237	6 395 237	112 197
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	4 140
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 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**
2 Uelands gate 46 68 m² 1927 2. etg 2 sov	12.08.2025	6 200 000	**6 900 000**	139 414	7 039 414	**103 521**
3 Uelands gate 57 Q 56 m² 1936 3. etg 2 sov	13.05.2025	5 600 000	**6 285 000**	303 745	6 588 745	**117 656**

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med utsyn mot en vakkert opparbeidet bakgård med grøntarealer, fellesgrill og flere hyggelige sitteplasser. Leiligheten har god takhøyde og en åpen og sosial planløsning som gir en romslig og luftig følelse.

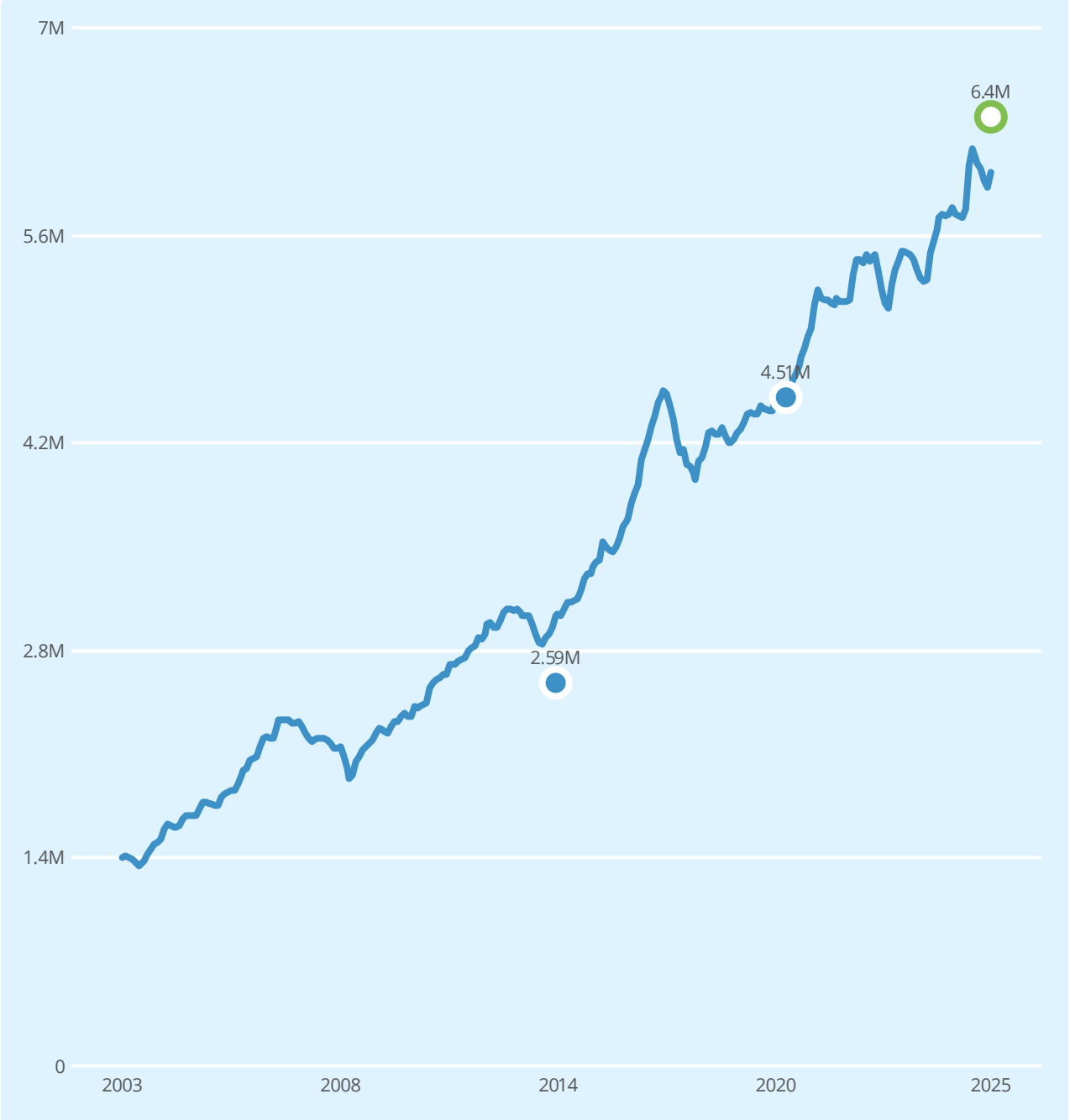
Kort fortalt:
•Idyllisk beliggenhet i etterspurt bygård
•Utsikt til fantastisk bakgård, designet av Snøhetta
•Store vindusflater | Gode lysforhold
•God, arealeffektiv planløsning
•Lys og fin stue
•Romslig soverom
•Prisbelønnet bakgård tegnet av Snøhetta
•Ingen forkjøp / dok. avg.

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
01.04.2020	04.04.2020	06.05.2020	4 400 000	4 400 000	112 000	4 512 000
22.04.2014	30.04.2014	06.08.2014	2 150 000	2 475 000	112 392	2 587 392

Leiligheter til salgs i ILA RODE 3 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

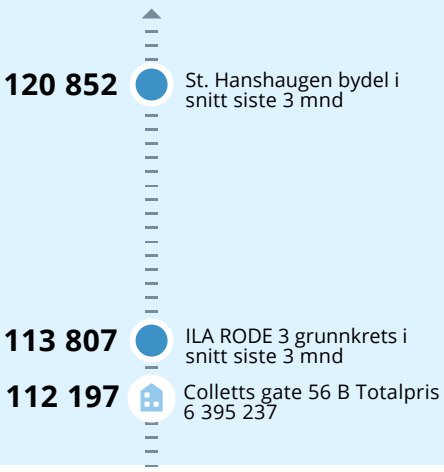


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Boligbygg med flere boenheter

Colletts gate 56 B, 0456 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 24

Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 14.08.2025 **Rapportdato:** 19.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1908 **Referansenummer:** YP5442

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

BoligDesign AS

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen

Uavhengig Takstingeniør

magne@staverntaksering.no

919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Fin leilighet beliggende i 2 etasje i leilighetsbygg, bygget har utvendige fasader av malt mur og taket er tekket med plater ell. Leiligheten inneholder stue, entre, kjøkken, bad og soverom. Det er også en loftsbod med et målbart areal på 4 m2 og 2 kjellerboder på 2 og 7 m2. Leiligheten ble påkostet i 2014 nytt bad med varmekabler og opplegg til vaskemaskin. Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer og heltre benkeplate. Nye overflater, vvs og elektrisk anlegg ble også påkostet da. Varmtvannstank fra 2014. Det er vinduer med 2 lags glass fra 2006. Takhøyden i leiligheten er 278 cm. Ny vifte på bad og malt tak på bad 2024. Ny peisovn i stuen 2014. Leiligheten varmes opp med varmekabler på bad, peisovn og elektriske panelovner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Dør med brann og lydklasse i bra stand med normal bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er overflater av parkett på gulv og slette malte tak og vegger, overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.
Boligen har mursteinspipe. Pipen er ikke synlig i leiligheten så den er ikke inspisert. Det er montert peisovn i 2014
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Badet ble renovert 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelsen. Det ble installert ny vifte og taket på badet ble malt 2024
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert. Kjøkken i bra stand med noe slitasje på benkeplater. Det er vaskemaskin og varmtvannstank i kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Elektrisk vifte på bad, kullfilterventilator på kjøkken. Det er ventiler i vinduer og vegg soverom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tank plassert i kjøkkenskap med avrenningskar.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand. Anlegget er fra 2014, dette i følge opplysninger fra eier.
Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år. Det er sentral varsling av brann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

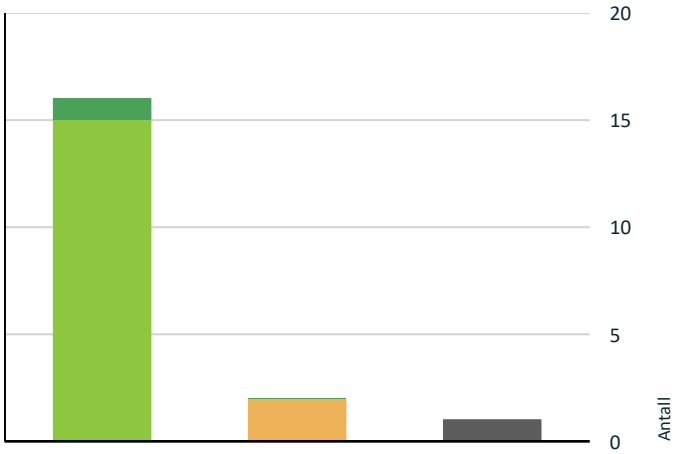
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

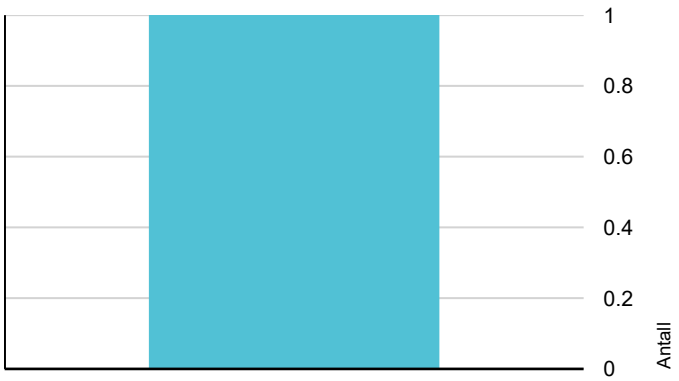
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

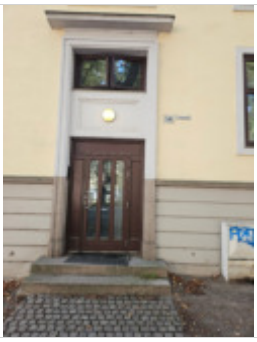
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1929

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har bra standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

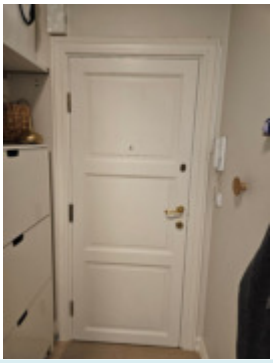
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør med brann og lydklasse i bra stand med normal bruksslitasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er overflater av parkett på gulv og slette malte tak og vegger, overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipen er ikke synlig i leiligheten så den er ikke inspisert. Det er montert peisovn i 2014



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

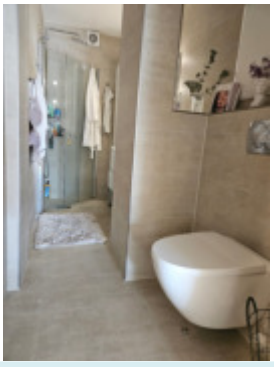
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Badet ble renovert 2014. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelsen. Det ble installert ny vifte og taket på badet ble malt 2024

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

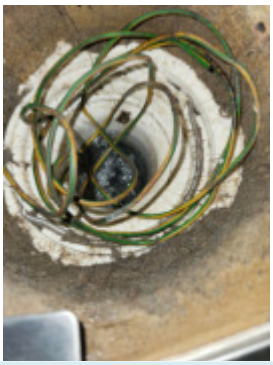
Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke mulig å se membran under klemring i sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



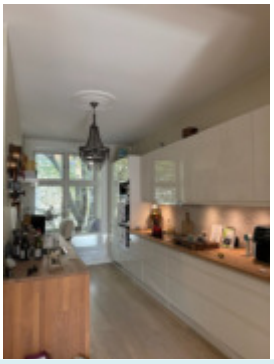
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert. Kjøkken i bra stand med noe slitasje på benkeplater. Det er vaskemaskin og varmtvannstank i kjøkken.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på bad, kullfilterventilator på kjøkken. Det er ventiler i vinduer og vegg soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tank plassert i kjøkkenskap med avrenningskar.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand. Anlegget er fra 2014, dette i følge opplysninger fra eier.

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.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er nyere enn 10 år. Det er sentral varsling av brann.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

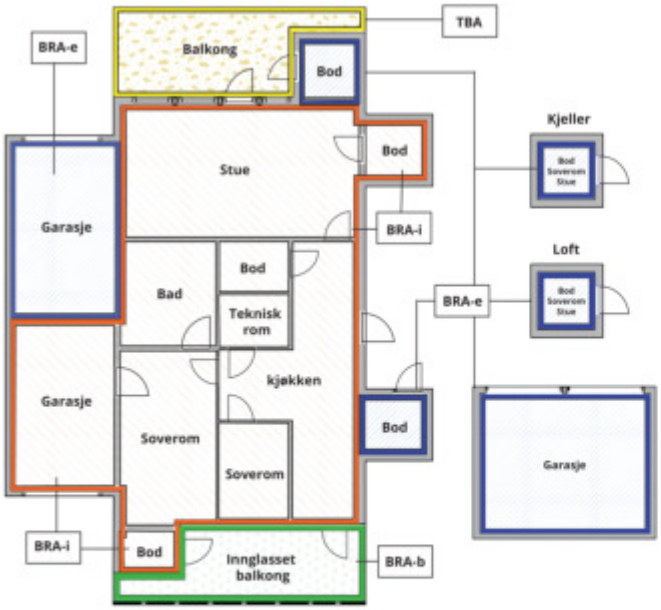
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	57	13		70	
SUM	**57**	**13**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom	Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

3 boder utenfor enheten er medtatt som BRA-e i arealberegningen. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	24		0	975.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Colletts gate 56 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Ila Kvartal 5 Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ILA KVARTAL 5 BORETTSLAG A/L	953185881			Zamani Mahtab

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
57

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt og rolig beliggende på Ila/St Hanshaugen. Nær forretninger og alle typer servicetilbud, samt koselige kaféer ved Alexander Kiellands plass eller i Ullevålsveien. Kjøpesenter på Alexander Kiellandsplass, samt St.Hanshaugen senter med butikker, kafeér og vinmonopol. Gangavstand til Oslo sentrum, Majorstua og Grünerløkka. Suveren tilgang til offentlig kommunikasjon. Kort vei til treningssentre. Akerselva ligger alle i umiddelbar nærhet med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Uelands gate til Diriks gate i Sankt Hanshaugen. Sving til venstre og inn på Diriks gate. Stedet du skal til, er på venstre hånd. Colletts gate 56B

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1953

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250482

Selger 1 navn
Mahtab Zamani

Gateadresse
Colletts gate 56B

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6189076

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

Beskrivelse: Feil i vifte. Byttet ut til ny vifte og malt taket

Document reference: 6250482

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Feil i vifte. Byttet ut til ny vifte og malt taket
Arbeid utført av	Nordhygiene

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fasaden

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250482

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 6250482

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: 6250482

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mahtab Zamani	fdcc4af8343e6552e871cb b82e6f69a275c0d194	18.08.2025 05:57:38 UTC	Signer authenticated by One time code

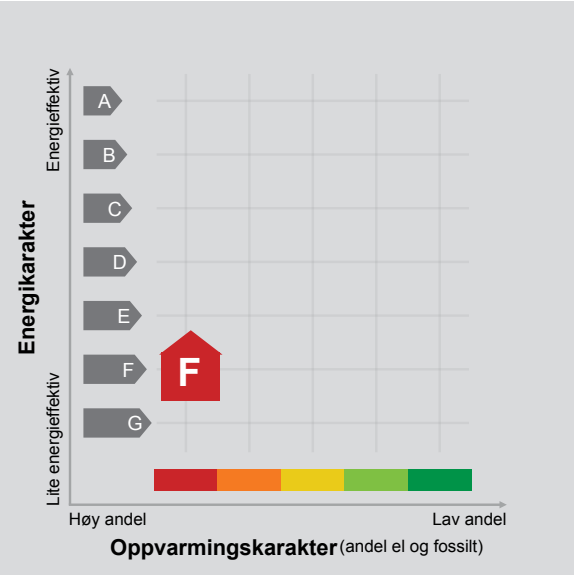
Document reference: 6250482

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 56B
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538308
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-157119
Dato	19.08.2025



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
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- 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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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.

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag	V³r ref.:	2436/57	Fødselsdato eier: 06.09.1985
Colletts gate 56 B	Type:	Borettslag frittst³ende	
0456 OSLO	Eiere:	Mahtab Zamani	
Organisasjonsnr: 953 185 881	Andelsnr:	57	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 140

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 927
Tilleggsytelser:	TV/Breb³nd	213

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	88 188	Gjeld siste ³rsoppg.:	105 237
Klient ajourf. l³n:	13 794 205	Klient gj. s. ³rsoppg.:	16 460 221

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 17.08.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 244
Saldo per 17.08.2025: 2 853 785
Andel av saldo: 18 245
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Fellesl³n Borettslag

L³nenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 17.08.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 155
Saldo per 17.08.2025: 10 940 420
Andel av saldo: 69 944
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)
Fellesl³n Borettslag

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 17.08.2025

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	105 237	Andre inntekter:	33
Annen formue:	5 765	Utgifter:	5 730		

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag	V³r ref.:	2436/57	Frdselsdato eier: 06.09.1985
Colletts gate 56 B	Type:	Borettslag frittst³ende	
0456 OSLO	Eiere:	Mahtab Zamani	
Organisasjonsnr: 953 185 881			

6: Ligning - 2024

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	57	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	94156073

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Frste innflytting:	18.12.2020	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet frlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall frr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjpers ansvar).

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

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

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

INFOSKRIV - FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

HUSORDENSREGLER

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

Sist endret på generalforsamlingen 24. mai 2013

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

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

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

Følgende retningslinjer gjelder for dyrehold:

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

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

VEDTEKTER

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

12. Utbedringer i leilighetene

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

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

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

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

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

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

12 – 2 Ved oppussing av kjøkken

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

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

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

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

INNKALLING ORD. GENERALFORSAMLING 08.05.2025



INNKALLING 2025

AL Ila Kvartal V Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Ila Skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter
- 5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate
- 5.3 Beplantning Collets gate
- 5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG
- 5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene
- 5.6 Utleie hybel
- 5.7 Plan for rydding av loft
- 5.8 Sykkelrampe
- 5.9 Energiprosjekt
- 5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -
- 5.11 Balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden henter inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setingsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag fra Espen Haugen:

Arealene mellom inngangspartiene er helt «dødt» uten noe vegetasjon og brukes til parkering av biler, som løpebane mm. Tilstanden er skjemmende og står i grell kontrast til gårdsrommet. Arealet har tidligere vært inngjerdet og det har vært anlagt plen i flere omganger. Etablering og vedlikehold av gressplen på disse arealene er en vanskelig øvelse og krever uforholdsmessig stor arbeidsinnsats. Det er flere årsaker til det. De store lindetrærne har et omfattende rotsystem med masse smårøtter som tar det meste av regnvannet og jordsmonnet blir derfor fort tørt. Himmelretning og store trær gir begrenset med sollys. Ved opparbeidelse av arealene vil det være begrensing på «opparbeiedelsesdybde» da over halvpartene av arealene ligger innenfor 5 meter fra stammene til lindetrærne; fredet sone.

Jeg ser for meg følgende elementer i en opparbeidelse:

* Inngjerding - en enkel løsning med jernstolper med øye som det trekkes kjetting gjennom. Inngjerding mot fortau og begge sider av inngangspartiene.

* Opphøyde bed - etablering av opphøyde bed 40-50 cm høye- 2 til 3 meter lange og 1,5 meter brede; enten rektangel eller oval-formet. Bedenes størrelse avpasses etter arealflate. Bedene bygges opp med torvblokker. Bedene beplantes med skyggetålende busker og stauder f.eks. rhodendendron og stauder med ulike blomstringstidspunkter. Det etableres 6 opphøyde bed.

* Etablering av eng: Forsøke på å etablere en eng med fresing/løsning av eksisterende jordsmonn, rensk av smårøtter, tilførsel/påkast av mye sand og utlegg av et tyn nytt jordlag inneholdende skyggetålende frøblanding av sommerblomster ett- og flerårige blomster.

Den foreslåtte løsningen krever begrenset oppfølging og skjøtsel. Jeg har ikke sjekket ut priser/kostnader, men er rimelig sikker på at skissert opparbeidelse vil koste mindre enn kr. 60.000.

Tidspunktet for gjennomføring avhengig av styrets arbeid med oppussing fasade ved C 56 A og kartlegginger knyttet til setningsproblematikk. Videre driftsleders arbeid med å klargjøre om det er nødvendig å grave for å få reparert 2 bunnledninger tilknyttet nedløpsrør.

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, men ønsker at det settes en budsjettramme på kr. 75 000.

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag fra Marthe og Alexander:

Ønsker med dette å fremme forslag til generalforsamlingen.

Vi foreslår at vi planter gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate. Vi har en veldig frodig og fin bakgård, og vi tenker at det hadde vært flott om inngangspartiene i Colletts gate hadde vært like fine som de som er vendt inn mot bakgården.

Arbeidet kan f.eks. gjøres ved dugnad.

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate

Styrets innstilling: Som sak 5.2, styret er positive til forslaget.

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag/sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag fra Espen Haugen:

Styrene i A/L Ila Kvartal V Borettslag har over tid etablert en praksis med å påføre andelseierne «husleie-sjokk» med økninger i felleskostnadene på 15 og 16 %. Fra 1. april 2022 økte felleskostnaden med 16 % og fra 1. januar 2025 ble iverksatt en økning på 15%. På 33 måneder er altså felleskostnaden blitt økt med 31%! Den generelle prisstigningen i perioden 1. april -22 1. januar 2025 er på 13,9 %. Det er meget tvilsomt om styret har adgang til å fatte vedtak om økning i felleskostnaden på 15-16 %. Uansett om det er lovlig eller ikke så er slik «hopp» i felleskostnadene ikke særlig ønskelig for andelseiernes i planleggingen av husholdningens økonomi. Andelseierne har krav på en viss forutberegnelighet for nivået på felleskostnadene. Grundighet ved utarbeidelse av borettslagets budsjett, gode og realistiske kostnadsoverslag og gjennomtenkte finansieringsplaner for de enkelte vedlikeholdsprosjekter, vil sikre at man har det nødvendige grunnlag for å vurdere behovet for justering av felleskostnad. Samtidig vil et gjennomarbeidet budsjett gi underlag for oppsett av et likviditetsbudsjett! For å unngå disse «hoppene» i felleskostnaden synes jeg det er nærliggende å vurdere muligheten for å etablere som rutine at spørsmålet om justering av felleskostnaden tas som punkt på de årlige generalforsamlingene under styrets orientering om budsjettet for det kommende år. For å understøtte at en slik rutine blir søkt etablert synes det hensiktsmessig å foreta en entydig begrensing i styrets adgang til å øke felleskostnaden.

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret er i utgangspunktet skeptiske til denne foreslåtte innskrenkning i styrets kompetanse. Det er styret som har den beste oversikten over økonomien, og det vedtas ikke økning i felleskostnadene uten at det er høyst nødvendig. Videre er det kostnadsbærende og tidskrevende å avholde ekstraordinære generalforsamlinger.

Dersom eierne likevel ønsker en innstramming av styrets kompetanse, må forslag til vedtak endres til 15 %, og det må være anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling ved akutt behov for økning.

5.6 Utleie hybel

Forslag fra Espen Haugen:

Fra 1956 har det vært hybel i Diriksgate 7B -1. etg venstre. Fram til 1991 var hybelen leid ut til ansatte i butikken. I perioden 1991 til september 2021 har styret i borettslaget forestått utleie av hybel; på det «åpne marked». Da leietager flyttet ut av hybelen i september 2021 valgte det daværende styret å ta i bruk hybelen som styrerom. Bruk av hybelen som styrerom påfører borettslaget et årlig inntektstap på kroner 80 til 100.000. Borettslaget har siden opprettelsen i 1954 hatt styrerom i Diriksgate 1 A og dette styrerommet er blitt benyttet av alle styrene fram til 2021. Det «originale» styrerommet i Diriksgate 1 A er av omtrent samme størrelse som hybelen i Diriksgate 7B. Og det er også i dette i dette styrerommet at alt gammelt arkivmateriale befinner seg. Generelt i samfunnet, og også for det sittende styre i borettslaget, gjelder at de fleste styremøter og kommunikasjon for øvrig skjer digitalt. Andelen møter med bruk av ett «fysisk» møtelokale er etter hvert blitt sterkt redusert. Borettslaget har altså ett helt kurant møtelokale i Dirksgate 1A som styret kan benytte til fysiske møter. Dersom styret vurderer at de for avholdelse av 2-3 fysiske styremøter i året trenger et bedre møterom, vil leie av møterom/møtelokale koste betydelig mindre enn det samlede tapet av leieinntekt fra utleie av hybelen i Dirksgate 7B.

Forslag til vedtak:	Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500- 8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.
Styrets innstilling:	Styret er positive til forslaget, og vil igangsette utleie såfremt hybelen er lovlig å leie ut, dersom forslaget vedtas.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag fra Barbara Klein:

Familiene D'Amico og Luciani, beboere i Colletts gate 60F, fremmer et forslag på vedtak om plan for rydding av loft, der mange gjenstander er lagret utenfor bodene. Dette gjelder først og fremst loftene i Colletts gate 60F, Diriks gate 3 og 5. Vi stiller oss bak vedlagte forslag fremmet til styret av driftsleder Espen Haugen i 2024.
Som vedlegg til denne e-posten sender jeg styret et word-dokument som inneholder forslaget til Espen Haugen og noe kommunikasjon mellom ham og Ane i styret relatert til denne saken.

Vedlegg: Oppbevaring av gjenstander på fellesareal

Svar på dine spørsmål Ane

- Ja, jeg er den som har oversikt over problemet og dets omfang.
- På mine oppslag som annonserer dugnader opplyses alltid at umerkede gjenstander lagret på fellesareal kan bli kastet på dugnadene; så det er alltid en «åpning» for å rydde litt.
- Jeg avholder 4 dugnader i året – 2 på våren og 2 på høsten. På 1- en av høstdugnadene kan det settes av mye tid til rydding av fellesareal.
- Å engasjere eksternt firma for å rydde loftene er ikke en god ide.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere «elementer»; et prosjekt som strekker seg over et halvt år og eventuelt et generalforsamlingsvedtak om omdisponering av loftsareal til flere boder – og da boder med gitter som sikrer innsyn til takflater.

Omfang av lagring

Omfanget av lagring av private gjenstander på loftene er ganske stort; på noen loft svært omfattende. Jeg vil sterkt oppfordre styrets medlemmer til å inspisere følgende loft:

- Collettsgate 60 F
- Diriksgate 5
- Diriksgate 3

Å rydde disse 3 loftene anslår jeg vil kreve 3-4 dagers arbeid av 3-4 mann. Container-omfang på minst 40-50 kubikk. Kostnaden for borettslaget vil bli betydelig.

Rydding og kasting vil skape store konflikter, aggresjon og sinne; og vil påføre det lille som er av godt bomiljø, om ikke et banesår, så langvarig skade.

En skisse til et prosjekt.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere elementer og et prosjekt som strekker seg over ett halvt år. Elementene i et slikt prosjekt er følgende:

1. Styret må sende et skriftlig brev til alle andelseiere; til andelseiernes bostedsadresse. Dersom andelseier bor annet sted enn på adresser i Ila Kvartal V Borettslag må styret sende brevet til tilskriveradresse.

1. I det skriftlige brevet må styret stille krav om at andelseierne merker alle private eiendeler som oppbevares på fellesareal. Frist for å merke eiendelene kan være 1 – en måned. Videre: I det skriftlige brevet gir styret andelseierne en frist til å fjerne de private eiendelene på 3 måneder etter utløpet av frist for merking av eiendeler; som vi kan kalle ryddefristen. I løpet av 4 måneders periode må altså alle andelseiere sørge for å fjerne de private eiendelene ved å gjøre følgende:
    1. Kaste/kjøre vekk til avfallsstasjon
    2. Gi bort til private personer eller organisasjoner – Finn, Loppemarkede etc
    3. Selge
    4. Plassere i egne lofts- eller kjellerboder
    5. Leie lagringsplass

1. Rett etter utløpet av **merkingsfristen** på 1 måned gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:
    1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
    2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpsene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
    3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
2. Rett etter utløpet av ryddefristen på 3 måneder gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:

1.
    1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
    2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpsene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
    3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
    4. Engasjement av eksternt firma til å kjøre bort og kaste private gjenstander.

1. Fastsettelse av prosedyrer og rutiner for å unngå at felles loftsareal benyttes til lagring av private eiendeler.
2. Sak til generalforsamlingen om opprettelse av flere boder.

HMS: gjenstander i fellesarealer

Hei Espen,

Styret har mottatt klager på at flere og flere av beboerne bruker fellesarealene til oppbevaring av personlig eiendeler. Dette gjelder da særlig loftareal. Dette er du helt sikkert bekjent med.

For å forsøke å få bukt med dette økende problemet, er det tenkt å oppfordre beboerne til å benytte seg av containerne som står her til fredag, samt varsle om at gjenstander som ikke blir fjernet innen dugnaden vil bli kastet.

Hadde det vært mulig å bruke tid på dugnaden til slikt arbeid, alternativt bestille noen som kommer for å hente det? Har du noen tanker omkring dette?

Vh Ane

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Styrets innstilling: Styret synes dette blir et litt for omfattende prosjekt for noe som bør kunne løses enklere. Styret vil heller at det henges opp lapper noen uker før dugnaden om alt som ikke flyttet innen dugnaden vil bli kastet under dugnaden.

5.8 Sykkelrampe

Forslag fra andelseier:

I forrige generalforsamling ble det fremmet forslag til å etablere en låsbar sykkelbod på gårdsplassen. Styret sa at de ville utrede plassering, utforming og kostnad. Vi venter på et forslag. I mellomtiden har vi sett på en annen løsning, som er mye billigere. Problemstillingen er å unngå å bære syklene og barnevogner ned trappen til kjeller. EL-sykler kan ikke parkeres ute for de stjeles og tåler ikke salt/grus og lave temperaturer. Løsning er en sykkelrampe. Det finnes to typer: en skinne som står fast eller den som kan vippes mot veggen. Ettersom trappebredden er kun 105 cm vil den som vipper være den beste løsningen. Sykkelrampen er i varmgalvanisert stål, kan bli utstyrt med et sklisikkert belegg og leveres komplett med braketter og monteringsmateriell for betong.

Den norske produsenten InfraVelo AS - https://www.infravelo.no/produkt/s-rampensykkelramper/ selger sykkelramper. Veiledende pris er 1500,- pluss mva og frakt fra Tønsberg per meter. Montering Ettkommer, leveringstid 1 uke fra lager. Kjellertrappen i Inngang F er cirka 2,50 meter lang. Totalkostnad kan komme på ca. 10000,- pr rampe. '

Forslag til vedtak:	Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.
Styrets innstilling:	Styret er positive til forslaget. Styret vil foreslå at det maks kan etableres 5 ramper per år, av budsjettmessige årsaker. Det foretas loddtrekning dersom styret mottar mer enn 5 søknader.

5.9 Energiprosjekt

Det har vært nedsatt en energigruppe av kompetente beboere som vil redegjøre for arbeidet som har vært utført og deres konklusjoner.

Gruppen følger forslag til vedtak om at borettslaget foretar en energikartlegging med forutsetning om godkjent kartleggingsstøtte fra Enova. Kostnaden for energikartleggingen er estimert til mellom 110 000 og 290 000 kr, uten Enovastøtte på 50 % av kostnadene. Energikartleggingen blir utført av fageksperter innen energiutbedring og består av et enklere teknisk arbeid som resulterer i en rapport til borettslaget. Rapporten inneholder forslag til hensiktsmessige
tiltak som har som mål å redusere energibruken i bygget og for borettslagets medlemmer, og dermed også lavere strømkostnader. Enova stiller krav om energikartlegging for å søke Enovastøtte til energiutbedrende tiltak. Energigruppen vil på generalforsamlingen
foreslå en konkret leverandør av Energikartleggingstjenester.

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enova-støtte.

Styrets innstilling: Styret vil takke Energigruppen for det arbeidet som har vært nedlagt. Styret er positive, og mener det har verdi å få kartlagt mulighetene.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -

Forslag fra Siri Beate Lindberg Wælgaard:

Kjære alle beboere v Ila Kvartal 5,

Jeg ønsker å fremme et forslag for vurdering av generalforsamlingen, som kan bidra til å styrke borettslagets økonomi, samtidig som det gir medlemmene større muligheter for å tilpasse og utvide sine leiligheter. I tillegg vil dette forslaget kunne bidra til å forbedre bygningens energieffektivitet.

Jeg ønsker også å understreke at et premiss for en eventuell utbygging vil være at det ikke gjøres endringer på bærevegger, for å unngå ytterligere setningskader i bygget. Bakgrunn: Flere borettslag på Sagene, Thorshov og Lindern har etablert utbyggingsavtaler og klausuler som gir beboerne muligheten til å kjøpe loftsetasjen (for beboere i 3. etasje) og kjelleretasje (for beboere i 1. etasje). Ved at de som ønsker å kjøpe og utvide sine leiligheter gjør dette, skapes det flere fordeler både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet.

I vårt borettslag har vi pr. i dag flere store arealer som blir lite eller svært lite brukt. Eksempler på dette er tørkeloft, bryggerom og store boder i både kjeller og loft. Dette gir oss en unik mulighet til å utnytte disse arealene bedre og samtidig tilpasse leilighetene etter beboernes behov.

Jeg vil foreslå at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en lignende klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje. Dette vil kunne gi oss flere gevinster, som beskrevet nedenfor:

1. Bedre økonomi for borettslaget
Ved at de som ønsker å kjøpe loft- eller kjelleretasje betaler en engangssum til borettslaget, vil det skape en ekstra inntektskilde som kan brukes til å styrke borettslagets økonomi. Engangssummen kan for eksempel brukes til å redusere felleskostnadene eller til å dekke eventuelle fremtidige oppussingsprosjekter.

2. Mer stabile bo- og flyttemønstre
Muligheten til å utvide leiligheten vil trolig redusere hyppigheten av utflytting. Når beboere har mulighet til å tilpasse boligen sin til egne behov, kan dette skape et mer stabilt og langsiktig boforhold, som igjen kan føre til mindre utskifting av beboere og dermed større trygghet for både beboere og borettslaget.

3. Økte felleskostnader
De som velger å kjøpe loft- eller kjelleretasje vil også påta seg høyere felleskostnader. Dette vil bidra til økte inntekter til felleskostnader i borettslaget, der de som får mer plass også bidrar mer til vedlikehold og drift.

4. Bedre utnyttelse av byggets potensiale
Flere borettslag i nabolaget har allerede tatt i bruk denne løsningen, og det kan være en effektiv måte å utnytte byggets arealer på, uten at det går utover de eksisterende leilighetene eller bo-kvaliteten for de som ikke ønsker å kjøpe ekstra etasjer. I vårt borettslag har vi flere arealer som i dag brukes svært lite, som for eksempel tørkeloft og bryggerom. Dette er arealer som kan utnyttes bedre ved en utbygging.

5. Energieffektivisering

Ved å gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe loftet og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjelleren, vil det åpne for en naturlig mulighet for oppgradering av bygningens isolasjon. Isolering av loftet vil redusere varmetap gjennom taket, og isolering i kjelleren vil minske energitap mot bakken. Dette vil ikke bare gi beboerne bedre bo-komfort og lavere energikostnader, men også bidra til at borettslaget blir mer energieffektivt på lang sikt.

6. Bevaring av bygningens strukturelle integritet
Et viktig premiss for en slik utbygging vil være at ingen endringer gjøres på bærevegger eller bærende strukturer i bygget. Det vil selvfølgelig være behov for en åpning i etasjeskillene for å få inn en trapp, men dette trenger ikke å være store konstruktive inngrep. Dette er særlig relevant med tanke på de setningsskader bygget har vært utsatt for tidligere, som styret mener kan ha vært forårsaket av endringer på bærevegger. Det er avgjørende for byggets langsiktige stabilitet at eventuelle ombygginger ikke går på bekostning av bygningens bæreevne. I liknende bygårder med utbyggingsavtaler er det vanlig at det stilles krav til ansvarlig entreprenør som eventuelt skal utføre arbeidet -denne entreprenøren må da godkjennes av styret ved å vise til liknende prosjekter, for å sikre at arbeid blir utført profesjonelt.

7. Omdisponering av bodareal
En utbyggingsavtale/klausul må også omfatte en ordning for omdisponering av eksisterende bodareal, for å sikre at beboere som ikke ønsker å bygge ut fortsatt har tilstrekkelig bodplass. Dersom beboere i 3. etasje ønsker å kjøpe loftet, og beboere i 1. etasje ønsker å kjøpe kjelleren, må disse i så fall gi fra seg en del av sitt nåværende bodareal. På denne måten kan beboerne som ikke ønsker utbygging fortsatt ha tilgang til nødvendig bodplass, samtidig som utbygging kan skje på en rettferdig og praktisk måte. En ryddig måte å gjøre dette på er å lage en overordnet plan for hele borettslaget med inndelinger av arealer som evt kan kjøpes ut, og arealer som kan omdisponeres til boder. Dersom det er areal som trengs til eks oppbevaring av utstyr til fellesareal o.l kan dette også tas hensyn til i en slik plan.

Jeg foreslår at det på generalforsamling kan settes av tid til å stemme over om det er ønskelig å gå videre ved å se på mulighetene for å utarbeide en klausul eller utbyggingsavtale for borettslaget, som kan gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe lofts etasje, og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjeller etasje. Dette vil kunne gi en rekke fordeler både for
beboerne og borettslaget som helhet, og samtidig bidra til en mer bærekraftig fremtid for vårt bygg.

Det må selvfølgelig også tas hensyn til byggets byantikvariske verdi. Jeg vet at det tidligere har vært vurdert å bygge ut loftsareal med nye boenheter/leiligheter, med balkonger ut mot bakgården osv. Ønsker å presisere at dette ikke er ønsket med dette forslaget, men heller en enklere løsning/utbyggingsavtale med inngrep som enkle takvinduer - som ikke rivatiserer
bakgården eller forringer bygårdens hovedkropp. Eventuelle kjellerutbygginger kan også løses uten store inngrep med lysgraver o.l. Dette er kun et forslag for å se om det er av interesse hos beboerne at borettslaget ser på dette videre, særlig aktuelt nå som felleskostnader har steget ytterligere og det skal sees på energiutbedringstiltak for Ila Kvartal V-bygget. Håper flere ser verdien i å bedre utnytte arealet vi allerede har, både beboerne i 1 og 3 etg som potensielt har mulighet til å utvide leilighetene sine, men også 2 etg som vil få et borettslag med bedre økonomi for fremtidig vedlikehold, og mer stabile bo- og flyttemønstre.

Med vennlig hilsen,
Siri Wælgaard
Colletts Gate 60G H0302.

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å

etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Styrets innstilling: Styret har i anledning forslaget vært i kontakt med en utbygger for å få en vurdering av om loft- og kjellerarealene er egnet for salg til utbygger, med henblikk på potensielt store inntekter fra et salg.

Utbygger sendte deres arkitekt Frida Nilsen som konkludert med følgende:

Vi vurderer at loftsarealene egner seg best for intern utbygging, altså utvidelse av eksisterende enheter fra 3. etasje til loft, fremfor etablering av selvstendige boenheter. Dette skyldes blant annet at mønehøyden kun er 3,5 meter. Etter at gulv, vegger og tak er isolert i henhold til dagens krav, vil arealet være begrenset og ikke tilstrekkelig for gode, selvstendige boenheter.

I tillegg kreves det tilgang til to uavhengige trapperom fra hver enhet for å unngå krav om sprinkling av hele bygningsmassen. Dette gjør det utfordrende å etablere gjennomgående enheter. Dette er ikke et krav ved utvidelse fra 3. etasje til loft.

Verken arkitekt eller driftsleder mener at utbygging av kjellerne vil være praktisk mulig.

Det er altså særlig loftene som er egnet for utbygging, men da intern utbygging, slik som forslagstiller ønsker. Styret ser absolutt at dette kan være interessant for de som har toppleiligheter, men er skeptiske til å påta oss et såpass stort prosjekt, sett hen til eksisterende arbeidsbelastning. Styret vil foreslå at en gruppe av interessenter jobber videre med dette, og presenter eventuelle konklusjoner for styret.

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal m er direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess.
Eksempel:
Din Signatur for Støtte
Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F
Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten)
Signatur :
Dato: 25. mars 2025

Avsluttende Kommentar:

Vi tror fast på at tillegg av balkonger vil være en betydelig forbedring for alle beboere i Ila Kvartal V Borettslag, og tilføre varig verdi til vårt borettslag. Vi ser frem til en åpen dialog og en positiv vurdering av vårt forslag fra styret.

Styrets innstilling: Styret er positive denne type initiativ, og er også positive til at det nedsettes en gruppe som jobber med et slikt prosjekt. Styret opplever per i dag ikke å ha kapasitet til å drive igjennom prosjektet, men vil kunne bidra inn i gruppen ved behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Engelstad (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Anette Vartdal (2024-2026)

Styremedlem, Nina Rolsdorph (2024-2026)

Styremedlem, Edda Solbakken (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Ane Norderhus (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Francesco Bettella (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Helena Rönnqvist (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Mia Marcinko (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 387 616**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	263 320	-268 316
Kjøp / salg anleggsmidler	1	-3 252 001
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-644 850	14 815 046
Endringer i andre langsiktige poster	0	-9 907 112
B. Årets endring disponible midler	**-381 529**	**1 387 616**
C. Disponible midler	**1 006 087**	**1 387 616**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 498 080	3 355 287
Kortsiktig gjeld	-491 993	-1 967 670
C. Disponible midler	**1 006 087**	**1 387 616**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 012 108	6 977 095	6 980 362	7 953 296
Leie forretningslokaler	1	222 750	243 000	243 000	252 720
Sum leieinntekt		**7 234 858**	**7 220 095**	**7 223 362**	**8 206 016**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 120	93 913	0	0
Sum annen inntekt		**2 120**	**93 913**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 236 978**	**7 314 008**	**7 223 362**	**8 206 016**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	952 167	940 258	1 087 318	1 139 500
Styrehonorar	3	300 000	322 500	300 000	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		95 547	101 704	93 424	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	315 780	310 298	321 550	356 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 638 558	1 348 889	1 685 722	1 808 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	2 162	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	89 778	71 757	84 700	88 000
Reparasjon og vedlikehold	8	772 878	1 835 125	681 296	695 000
Revisjonshonorar		25 044	31 200	30 712	13 900
Forretningsførerhonorar		185 068	182 332	190 000	195 000
Andre honorar	9	52 978	8 795	8 000	2 000
Kontorkostnad		3 919	36 793	472 700	6 000
TV/bredbånd		449 749	406 241	0	412 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		18 500	18 080	16 345	15 475
Kontingent og gaver		18 045	22 380	30 800	15 000
Forsikring		984 759	885 886	892 000	1 115 000
Eiendomsskatt		33 799	0	0	0
Andre kostnader	10	284 762	354 613	298 300	309 600
Tap	11	6 783	0	0	0
Sum kostnad		**6 230 276**	**6 876 852**	**6 192 867**	**6 680 475**
Driftsresultat		**1 006 703**	**437 155**	**1 030 495**	**1 525 541**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 588	41 464	0	0
Rentekostnad		871 971	746 936	842 722	779 095
Netto finansposter		**743 383**	**705 472**	**842 722**	**779 095**
Årsresultat		**263 320**	**-268 316**	**187 773**	**746 446**
Overført til/fra annen egenkapital		263 320	-268 316	0	0
SUM OVERFØRINGER		**263 320**	**-268 316**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	585 360	0
Bygninger	4	2 666 640	3 252 000
Andre driftsmidler	4	0	1
Sum anleggsmidler		**3 252 000**	**3 252 001**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		157 110	0
Kundefordringer		0	558 021
Andre kortsiktige fordringer		149 237	0
Forskuddsbetalte kostnader		322 845	1 011 944
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		868 889	1 785 322
Sum omløpsmidler		**1 498 080**	**3 355 287**
SUM EIENDELER		**4 750 080**	**6 607 288**

Balanse 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		**45 600**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 503 737	-13 767 057
Sum opptjent egenkapital		**-13 503 737**	**-13 767 057**
Sum egenkapital	**12**	**-13 458 137**	**-13 721 457**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	14 170 196	14 815 046
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum langsiktig gjeld		**17 716 224**	**18 361 074**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 067	0
Leverandørgjeld		307 675	1 117 043
Skyldig off. myndigheter		40 625	60 289
Påløpne renter		4 336	75 318
Annen kortsiktig gjeld		97 289	715 020
Sum kortsiktig gjeld		**491 993**	**1 967 670**
Sum gjeld		**18 208 217**	**20 328 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 750 080**	**6 607 288**
Pantstillelser	14	17 716 224	18 361 074

Sted:_____ Dato:_____

Christian Engelstad Styreleder	Ane Norderhus Styremedlem	Edda Solbakken Styremedlem
Anette Vartdal Styremedlem	Nina Rolsdorph Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 407 841	6 407 035
3606 Utleie	204 632	163 947
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	377 758	379 835
3640 Innkrevd eiendomsskatt	21 877	26 278
3605 Leie forretningslokaler	222 750	243 000
Sum	**7 234 858**	**7 220 095**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 120	93 913
Sum	**2 120**	**93 913**

Konto 3990 gjelder skilter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	317 746	0
5102 Overtid fra lønnssystemet	39 954	0
5103 Lønn forrige forr.fører	269 277	664 963
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	-48 005
5120 Timelønn fra lønnssystemet	17 501	0
5150 Påløpne feriepenger	53 251	0
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	5 999	13 982
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	37 715	79 796
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	2 394	0
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	2 394	0
5262 Kollektiv pensjonsforsikring	29 980	64 936
5280 Andre fordeler fra lønn	1 998	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-36 568	-68 294
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	2 196	4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	57 525	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	7 508	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	84 805	164 586
5751 Kollektiv pensjonskostnad, inng. faktura	29 603	63 902
5753 Tjenestepensjon OTP	28 387	0
5990 Andre personalkostnader	499	2 394
5995 Andre sosiale kostnader	0	-2 394
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	300 000	322 500
Sum	**1 252 167**	**1 262 758**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygging	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 666 640	585 360
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 666 640	585 360
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 666 640	585 360
Anskaffelsesår :	1954	1954
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 157 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er totalt på 12 537,10kvm.
Gårds.nr 219, bruks.nr 24,26, 28,40,41,42,43,227 og 228 i Oslo kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med forsikrings nummer 94156073.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 800
6361 Fast renhold	266 592	254 876
6390 Andre driftskostnader	983	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 193	0
6392 Containerleie/tømming	26 268	53 622
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 745	0
Sum	**315 780**	**310 298**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	1 611	0
6490 Bil utleie	550	0
Sum	**2 162**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 800	3 958
6540 Inventar	12 122	25 092
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 554	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 713	0
6552 Driftsmateriell	35 394	40 236
6570 Arbeidstøy	17 196	2 470
Sum	**89 778**	**71 757**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	211 988	1 194 005
6602 Vedlikehold VVS	97 514	59 323
6603 Vedlikehold elektro	93 171	7 295
6605 Vedlikehold fellesanlegg	91 531	134 349
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 478	0
6614 Vedlikehold avfallsanlegg	0	4 348
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	227 897	53 923
6619 Dugnadsutbetaling	5 209	4 854
6630 Egenandel forsikring	24 000	20 000
6641 Malerarbeider	5 709	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 382	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	357 028
Sum	**772 878**	**1 835 125**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 893	5 764
6716 Honorarkostnader øvrige	2 238	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	36 848	3 031
Sum	**52 978**	**8 795**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	14 133	1 007
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 072	320 447
7770 Betalingskostnader	6 679	6 850
7771 Andre gebyrer	0	118
7773 Omkostninger innkreving	1 365	0
7790 Andre kostnader	31 686	26 067
7792 Øredifferanse	27	56
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	69
Sum	**284 762**	**354 613**

Note 11 - Tap

Kundefordring for felleskosstnad 2020 er tapt.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 600	0	45 600
Sum innskutt egenkapital	**45 600**	**0**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 767 057	263 320	-13 503 737
Sum opptjent egenkapital	**-13 767 057**	**263 320**	**-13 503 737**
Sum egenkapital	**-13 721 457**	**263 320**	**-13 458 137**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**HANDELSBANKEN**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**94937045012**	**94937045004**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	6.04 %	6.09 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	11 844 793	2 970 253
Lånesaldo 01.01:	11 800 775	2 964 501
Avdrag i perioden:	527 828	67 252
Lånesaldo 31.12:	**11 272 947**	**2 897 249**
Saldo 5 år frem i tid:	8 113 151	2 495 104

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045004	1	44 351	44 351
	2	28 508	57 016
	2	26 946	53 892
	1	26 301	26 301
	1	26 002	26 002
	1	25 416	25 416
	4	25 406	101 624
	1	24 961	24 961
	2	24 701	49 402
	2	22 634	45 268
	10	22 352	223 520
	1	22 140	22 140
	2	21 517	43 034
	5	21 506	107 530
	2	21 126	42 252
	1	20 833	20 833
	4	20 757	83 028
	3	20 247	60 741
	3	19 808	59 424
	4	19 569	78 276
	1	19 347	19 347
	2	19 103	38 206
	2	18 967	37 934
	2	18 734	37 468
	12	18 523	222 276
	12	18 051	216 612
	1	17 969	17 969
	6	17 964	107 784
	1	17 693	17 693
	6	17 644	105 864
	7	17 432	122 024
	2	17 275	34 550
	7	17 037	119 259
	6	16 944	101 664

Langsiktig gjeld

	2	16 559	33 118
	2	16 169	32 338
	2	15 935	31 870
	1	15 442	15 442
	2	14 433	28 866
	1	13 760	13 760
	1	13 636	13 636
	2	13 446	26 892
	7	13 072	91 504
	1	12 969	12 969
	4	12 687	50 748
	3	12 529	37 587
	2	12 231	24 462
	1	12 025	12 025
	1	11 412	11 412
	2	11 369	22 738
	2	11 206	22 412
	1	10 924	10 924
	1	10 891	10 891
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045012	1	172 567	172 567
	2	110 923	221 846
	2	104 845	209 690
	1	102 333	102 333
	1	101 173	101 173
	1	98 893	98 893
	4	98 851	395 404
	1	97 121	97 121
	2	96 108	192 216
	2	88 067	176 134
	10	86 970	869 700
	1	86 146	86 146
	2	83 720	167 440
	5	83 677	418 385
	2	82 200	164 400
	1	81 060	81 060
	4	80 765	323 060
	3	78 781	236 343
	3	77 072	231 216
	4	76 143	304 572
	1	75 278	75 278
	2	74 328	148 656
	2	73 801	147 602
	2	72 893	145 786
	12	72 070	864 840
	12	70 234	842 808
	1	69 918	69 918
	6	69 896	419 376
	1	68 841	68 841
	6	68 651	411 906
	7	67 828	474 796

Langsiktig gjeld

2	67 216	134 432
7	66 288	464 016
6	65 929	395 574
2	64 430	128 860
2	62 911	125 822
2	62 004	124 008
1	60 083	60 083
2	56 158	112 316
1	53 541	53 541
1	53 055	53 055
2	52 317	104 634
7	50 861	356 027
1	50 460	50 460
4	49 362	197 448
3	48 750	146 250
2	47 589	95 178
1	46 788	46 788
1	44 403	44 403
2	44 234	88 468
2	43 601	87 202
1	42 503	42 503
1	42 377	42 377

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	14 170 196
Innskuddskapital	3 546 028
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 716 224**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 252 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 3 546 028.

Resultat og balanse med noter for AL Ila Kvartal V Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ila Kvartal V Borettslag

Styreleder	Christian Engelstad (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Edda Solbakken (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Nina Rolsdorph (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ane Norderhus (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Anette Vartdal (sign.)	29.04.2025

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AL IIa Kvartal V Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-TSBJB

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bodø, 7. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-TSBJB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-07 10:50:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-TSBJB

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - AL Ila Kvartal V Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Engelstad
Styremedlem, Anette Vartdal
Styremedlem, Nina Rolsdorph
Styremedlem, Edda Solbakken
Styremedlem, Ane Norderhus
Varamedlem, Francesco Bettella
Varamedlem, Helena Rönnqvist
Varamedlem, Mia Marcinko

Styret i AL Ila Kvartal V Borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AL Ila Kvartal V Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Ila Kvartal V Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953185881

AL Ila Kvartal V Borettslag består av 157 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Ernst & Young AS

Forsikring

AL Ila Kvartal V Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Skadeforsikring, avtalenr BO 81823288 . Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

AL Ila Kvartal V Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

På vedlikeholdssiden har styret jobbet med:

Styret har brukt mye tid på å prøve å få oversikt over det arbeidet som har blitt gjort de siste årene når det gjelder setningsskader, rørutbedring og radonutbedringer. Entreprenøren borettslaget hadde kontrakt med gikk konkurs i 2023, og det har vært krevende å få hentet ut dokumentasjon på målinger, befaring og evt. tiltak som er gjort. Styret anser det nå som at de har fått i tak i den informasjonen som er mulig og går videre med nye selskaper.

Deler av bygningsmassen har setningsskader på fasaden og inne i leiligheter. Det har blitt utført målinger av bevegelsen i grunnen og styret mottok i 2023 geotekniskrapport basert på disse målingene. Basert på rapporten og samtaler med geoteknikeren bak rapporten har styret tatt kontakt med en rådgivende ingeniør bygg (RIB) i Sweco for å få anbefalinger om hva som burde gjøres videre. Styret ønsker å få klarhet i om noe burde gjøres i grunnen før fasade og leiligheter utbedres for å hindre at det oppstår nye skader med en gang utbedringene er utført. Styret har bestilt sikring av de mest utsatte delene av fasaden, for å unngå farlige situasjoner og personskader.

Det har blitt stående igjen hull i en bod og et vaskerom etter utgravingen i forbindelse med målingene av bevegelse i grunnen. Styret har hentet inn tilbud for å tette disse hullene.

Styret har hentet inn tilbud for utbedring av radon. I noen av oppgangene er det målt for høye radonverdier. Forslaget er å installere radonvifter i kjellerne i oppgangene hvor radonnivået er for høyt. Det er foreslått å gjøre dette i en oppgang først og se hvordan verdiene endres. Det er en mulighet for at radonvifter i en oppgang også senker verdiene i tilstøtende oppganger.

Styret er i kontakt med en ny entreprenør angående rørfornying og rehabilitering av bunnledninger, overvanns- og fellesledninger i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2021.

Styret har hentet inn tilbud på maling av dører og vinduer i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Driftsleder Espen Haugen bestilte trær til planting i bakgården i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Startet utredningen av ny avfallshåndtering i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024. Befaring med Renovasjonsetaten og driftsleder utført 13.mars. Planen er i første omgang å plassere alle søppelkasser utenfor av bakgården. Neste steg er å vurdere alternativer for andre løsninger enn de søppelkassene vi har i dag.

På generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt at styret skulle komme med forslag til nye skur for sykler/barnevogner. Dette arbeidet har ikke blitt påbegynt.

På grunn av overgang til ledpærer er det behov for nye lamper i portalene og over oppgangsdører og kjellerinngangsdører. Styret har vært i dialog med Byantikvaren vedrørende uttalelse og anbefaling. Styret har hentet inn tilbud på dette.

Annet:

- Styret har organisert utskiftning av defekte internettbokser fra internettleverandøren
- Styret har jobbet med støy fra Joker-butikken til to leiligheter. Problemet synes nå i hovedsak å være løst.
- Styret har jobbet med en konflikt mellom to andelseiere.
- Styret har organisert utskiftning av gamle brannslokkingsapparater til beboerne.
- Styret har organisert besøk av Ila og Bolteløkka skolekorps til flaggheising 17. mai.
- Styret har arrangert julegrantenning - en årlig tradisjon hvor det serveres pepperkaker og gløgg og spilt julemusikk ved Bøler og Ila Janitsjar.

Økonomi:

Styret økte fra og med 1. januar felleskostnadene. Styret har forståelse for at det er uheldig med en så stor økning, men det var behov for dette for å unngå å tære på borettslagets likvidet. Felleskostnadene har ikke økt siden 1. april 2022 og det har vært høy pris- og rentevekst i perioden.

Styret har valgt å følge anbefalingen fra USBL:

Basert på budsjettet for 2025 må dere øke inntektene med 9,6% for å balansere budsjettet mot null.

For å møte Usbls anbefaling om disponible midler på minst 15.000,- per boenhet (dere ligger i dag på ca 6000), må inntektene øke med 19,58%. Anbefalingen på 15.000,- pr enhet dekker driftskostnadene i tillegg til noe ekstra for uforutsette vedlikeholdskostnader.

Styret la seg mellom de to veiledende økningene fra USBL.

Borettslagets tidligere forretningsfører har blitt kjøpt opp av USBL som nå er borettslagets forretningsfører.

Styret har fått forhandlet ned renten på sameiets lån.

Det er lite mislighold av felleskostnadene, per i dag er kun 1 andel som har betydelig mislighold. Tvangsinndrivelse er igangsatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

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

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

_____

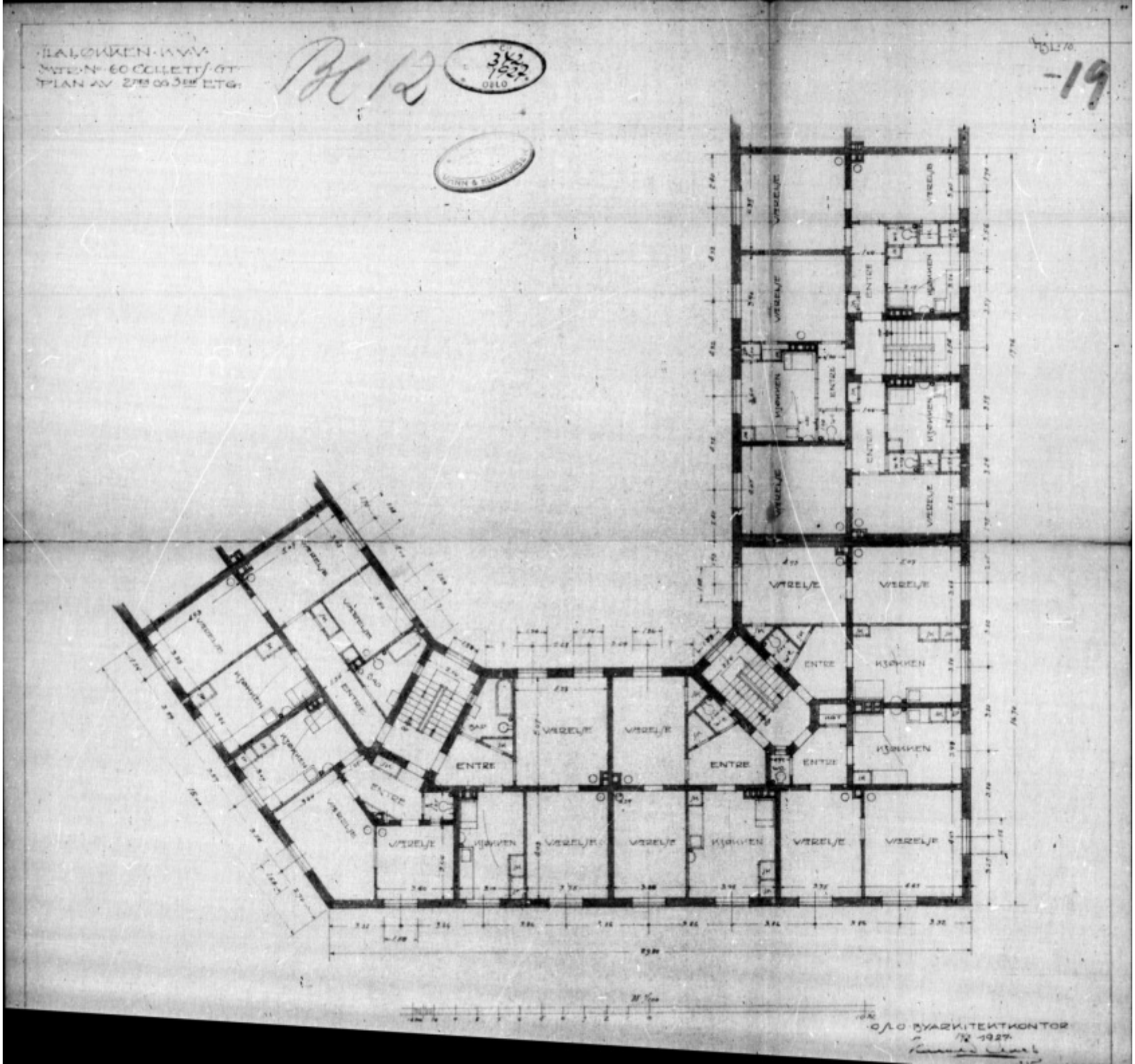
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

BYGGTEGNINGER - COLLETTS GATE 56B


BL 12
-19
VERELSE
ENTRE
KJØKKEN
OSLO BYARKITEKTKONTOR

EKSPEDISJONSDOKUMENT 1927 - COLLETTS GATE 56B

Anmeldelse Tegning.

Nb

BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 1401 1927 OSLO

13

Ekspedisjons-Dokument

angående oppdeling av bebyggelsen i matr. nr.

på matr.-nr. V. 52-54 Uelandsgate, 56-58 bo Callertsgate; 1-3-5-7 Dorotheagate.

Innlevert 2 desember 1927 Attestert

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 kloakvesener, til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 2de desember 1927

1401/1927

Y. Pettersen

Ank. nr. 798 3. DEC. 1927

Reg. chefen jr. nr. 1346 mott. 3 - DEC. 1927

Oversendes hr. reguleringschefen.

Det er neppe hensiktsmessig å trekke en delelinje tvers igjennem det projekterte törkeplass-og söppelkassearrangement. Dette bör enten i sin helhet tilmåles en enkelt eiendom, f.eks. nr. 54 Uelands gate, eventuelt efter den strekete röde linje, med tinglest rett for de övrige parceller til benyttelse av samme, eller gis særskilt nummer med tinglest rett for alle parceller i kvartalet til benyttelse. Vedlikeholdsplikten bör likeledes fikseres. Dette uanseet gjerder mellem parsellene.

Oslo opmålingsvesen 5 desember 1927.

Stiepanovics

14

1346
27 OH/O

Uelands gate 52,54 - Wolletts gate 56,58,60 - Diriks gate 1,3,5 og 7.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Man har intet å bemerke til deleplanen med undtagelse av den grense, der beskjærer tørreplassen. Forsåvidt denne angår er man enig med opmålingschefen i at det er uheldig at denne opdeles. Man foreslår istedet, at tørreplassen gis særskilt nummer med tinglest rett for alle parseller i kvartalet til benyttelse.

Oslo reguleringsvesen den 14. desember 1927.

1401/27

Olsen

U.D. til innstilling.

1401/1927

15/12 27.

G. Pettum

Tilbakesendes hr. byggningssjefen.

Bebyggelsen av Nr 1 er i anledningene jnnr. 342/27 og 430/27 behandlet med matrikkeloppdeling således som nu omsøkt. Oppdeling av gårdsrummene var ikke angitt i de 2 anledninger.

Under henvisning til de foranstående påtegninger innstiller undertegnede til godkjennelse idet der dog bemerkes at endel av bebyggelsen på Nr, Kot II[2] allerede er gitt matr. no 52 Hersandgate.

Oslo 19/12 27. G. Bugge.

1401/27

15

Undertegnede har opmaalingsforretningen til ikketaldte i anledning bygn. inspektørens paategnede påtegninger, sidste passus, hvorefter allerede enkel del bebyggelsen paa Hovedtomt II B, er gjort reede vn. 52 Helgelandsgate.

1401/1927

20/12 27.

Opm.chefen jr. nr. 832
Mott. 19. DEC. 1927

T. Pettersen

Tilbakesendes bygningsrådet.
De anførte mangler har endnu ikke opmaalingsmæssig ved kartforandringer, idet de som N. 52 og 54 Helgelandsgt. betegnede bygninger faa husnr. N. 54 og 56 Helgelandsgt.
Det bemærkes N. 52 er ikke med skyggelagt

1401/1927

Oslo 21/12 27

Opmaalingen meddeles ogsaa med hensyn til dennes paategninger. Det maa imidlertid med hensyn til dennes passus bemerkes at anmeldelsen ikke bør godkjennes før forslag til postsettelse av vedlikeholdspliktens er innsendt og godkjendt.

meddelt 23/12 27

Oslo 22/12 27.

H. J. Sparre

T. Pettersen

Bl. 2. 16

Oversendes hr. ogmaalingsdirektøren
til uttalelse i anledn. bl. 2.

5/1 28.

H. Pettersen

140/27

Gen.chefen jr. nr. 10
Mott: 6. JAN. 1928

Tilbakesendes hr. Byggingsdirektøren
i anledning spørsmålet om
hvorvidt på hver enkelt parcell

Oslo 6/1 28 Stenersen

140/1927

I h.t. ogmaalingsdirektørens for-
anstående bifalles av hr 9/2 f.å.
godkjennes skjønnsdelen

Oslo 10/1 28.

meddelt 10/1 28

H. J. Sparre.

H. Pettersen

Skema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

BYGNINGSCHEFEN OSLO 342 1927

Til benyttelse ved nybygning; til- og paabygning samt hovedreparation.

Bygningskommissionen har under 6te juni 1917 vedtat dette skema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovmedholdighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. Arbeider, som utføres indtil nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27de mai 1887 § 3 angaaende naboeiendomsforhold. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, træ, cabitz, jernbeton, beton osv. I fasadetegning og snit angis det bestemte plan for fortaug, gaardsplads og likeledes dybde for kjældergulv, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høide m. v. Tegningene, der skal indleveres i 2 sæt, hvorav det ene paa *lerret*, med *sorte streker* paa hvit bund, skal være datert samt *signert*.

Anmeldelsen indsendes til bygningschefens kontor.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

OSLO VANN & CLOSET

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efterskrevne byggearbeider agtes utført paa

56, 58 og 60 til Colletts gate

Matr.-nr. **52 og 54** *til* **Uelands** *gate*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, § 25 ².

23 blade tegninger
1 situasjonsplan ..... m - 1:200
1 -"- for sanitæranlegg ..... " - 1:200
12 bl. planer, kjøller, 1ste og 2nen " og 3dje et-asje ..... " - 1:100
8 fasader med snitt ..... " - 1:100
1 kloakkplan ..... " - 1:100

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Våningsplans
Rummenes anvendelse angitt i planerne.

3. Anlæg av de i bygningslovens §§ 58, 76, 77 og 78 omhandlede slags.

Ingen.

4. Beskrivelse over grundens beskaffenhet og bæreevne, — om nødvendig med grundundersøkelse, § 41 ².

Se særskilt anmeldelse for fundamenteringen.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo.

Do.

6. Isolation, § 41 3 og 5 og § 43.

Som lovbefalt.

7. Anvendte bygningsmaterialer og vægdimensioner, § 29.

Murbygning. Samtlige vegger utføres i overensstemmelse med § 47. 6 av ildfaste materialer.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen

Dato: 18.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517148
63733/ WM120_6_3005440

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 24

Vi viser til bestilling av 20250815 for COLLETTS GATE 56B.

GNR. 219 BNR. 24

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1928.

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

981 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

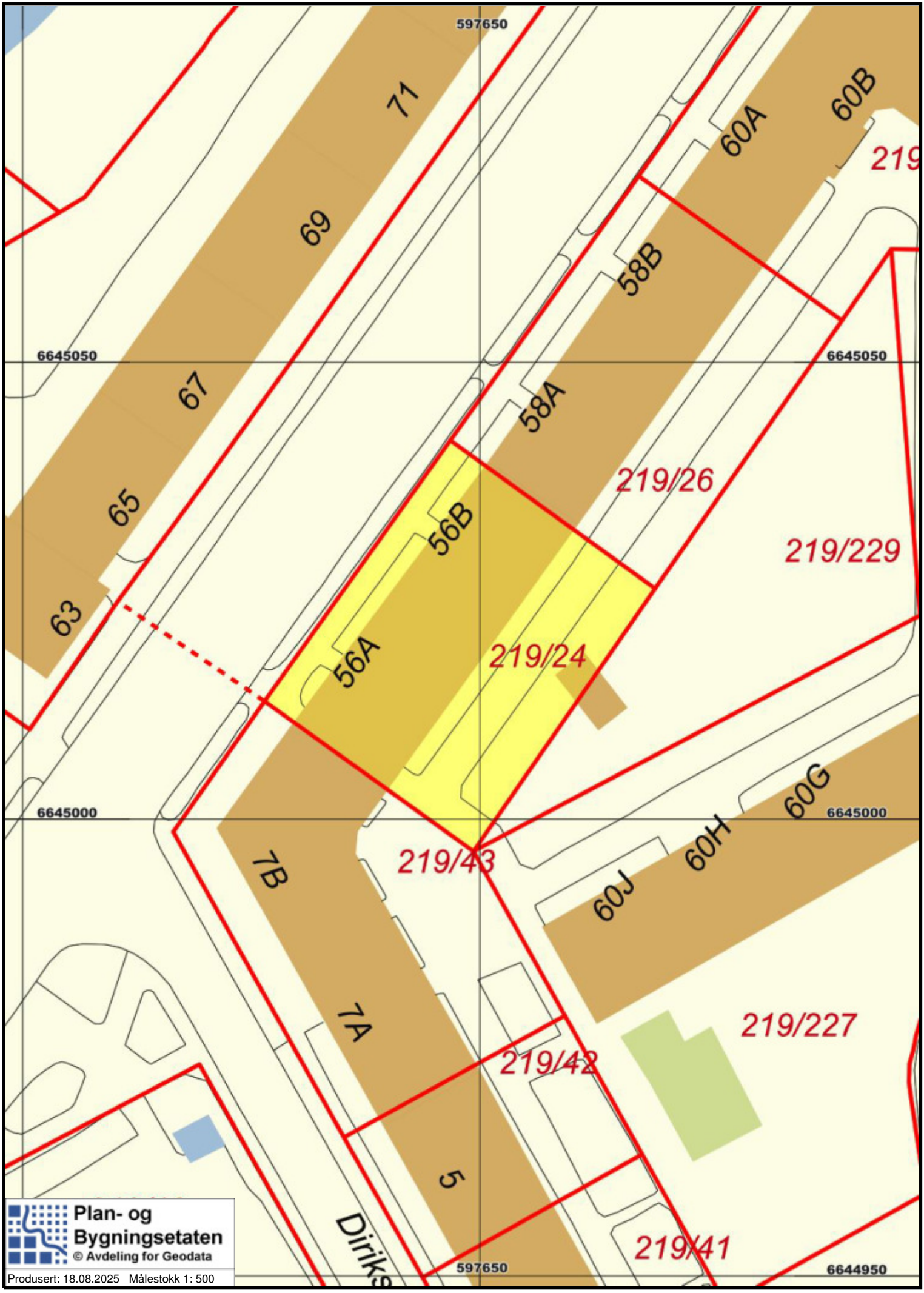
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


597650
6645050
6645000
6644950
71
69
67
65
63
60A
60B
58B
58A
56B
56A
7B
7A
5
60J
60H
60G
219/26
219/229
219/24
219/43
219/227
219/42
219/41
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.08.2025 Målestokk 1: 500

BETINGELSER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

ORTOFOTO_A4.PDF



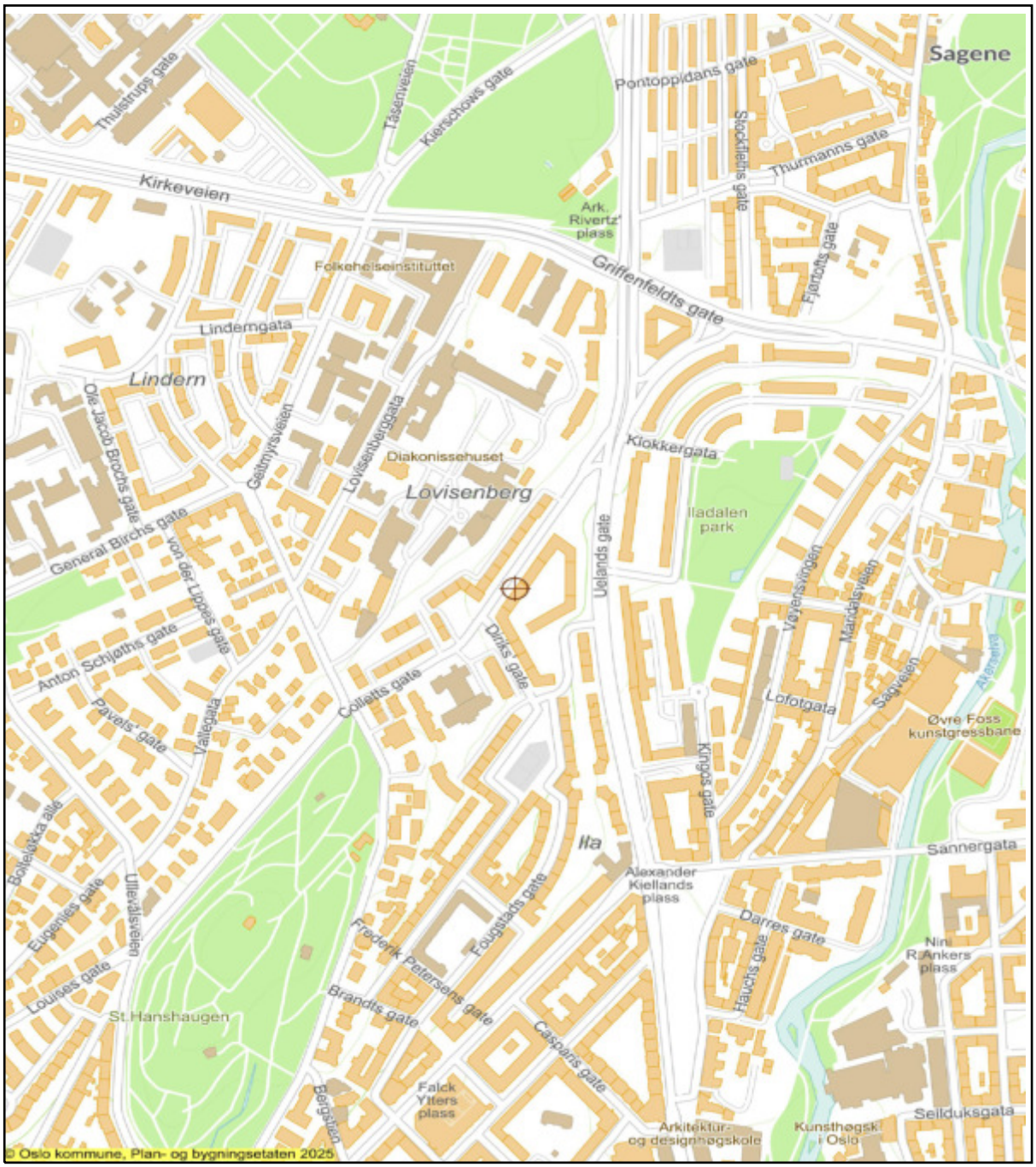
Colletts gate 56 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.08.2025

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

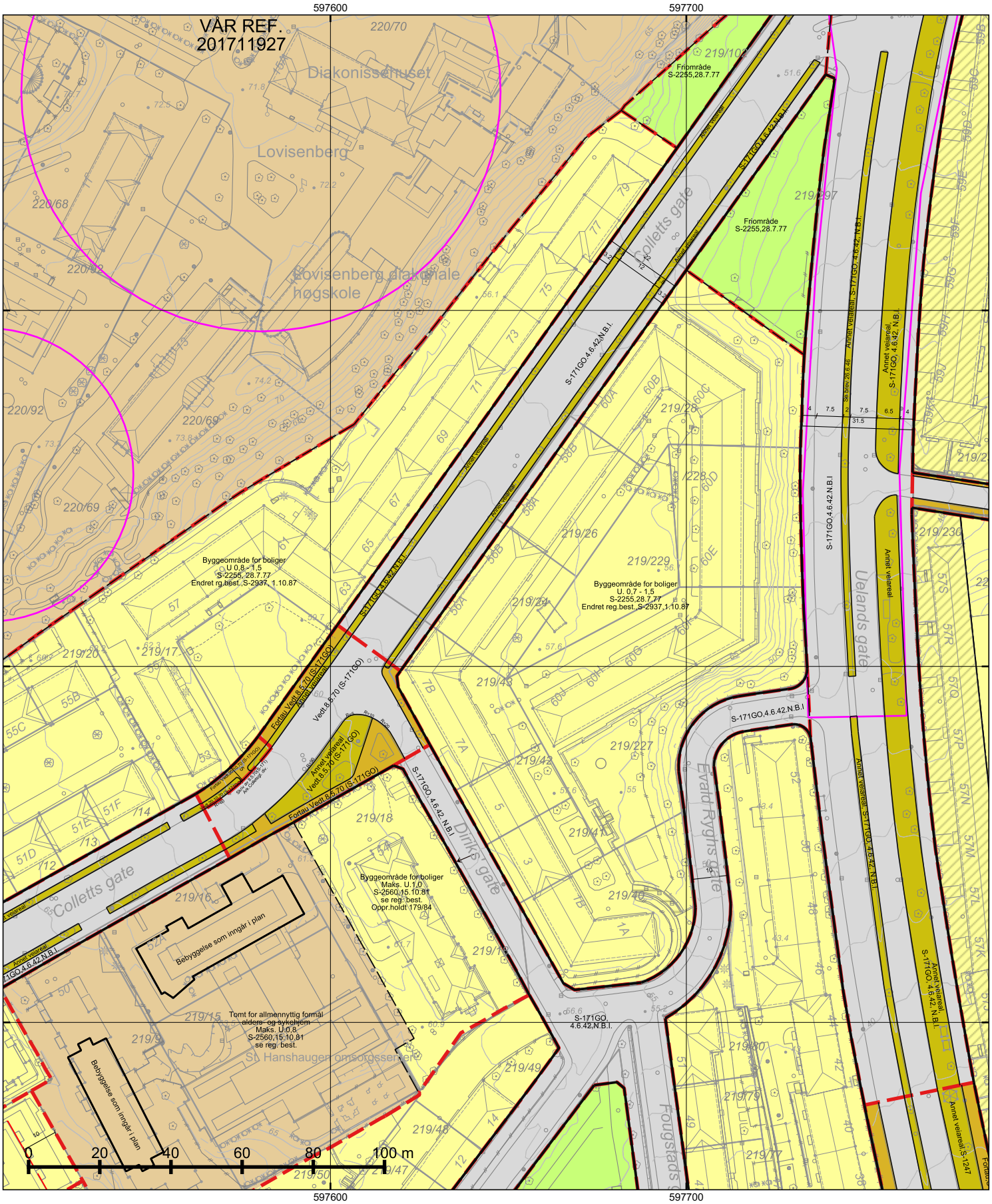
Adr.:	Colletts gate 56 B	Bydel :	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	219 / 24	Skolekrets (2020/2021):	Ila



Dato: 18.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2025
Bruker: tas
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: 330122/ 86517148
Adresse: COLLETTS GATE 56B
Gnr/Bnr: 219/24

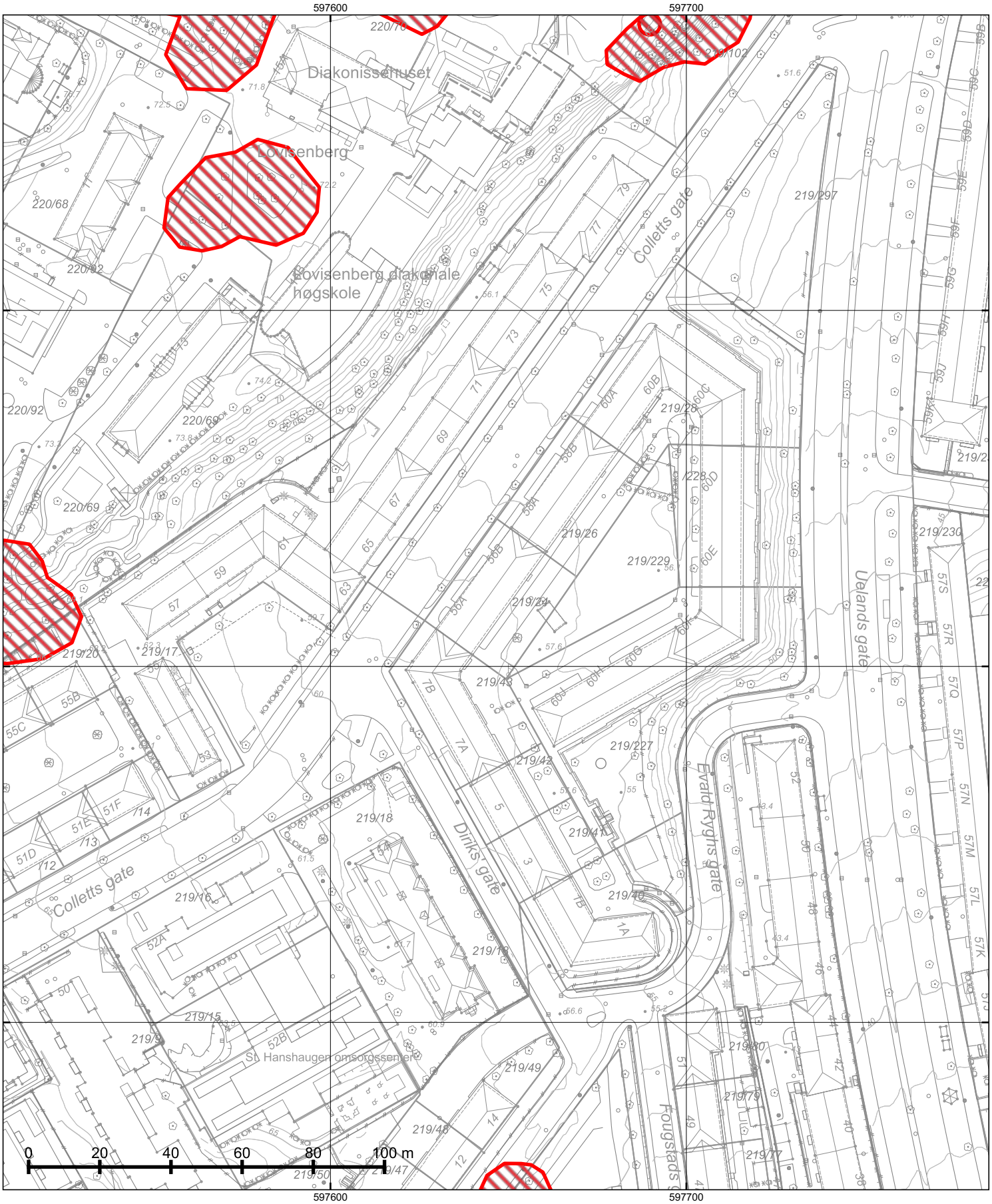
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005440
Kommentar:

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: 18.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

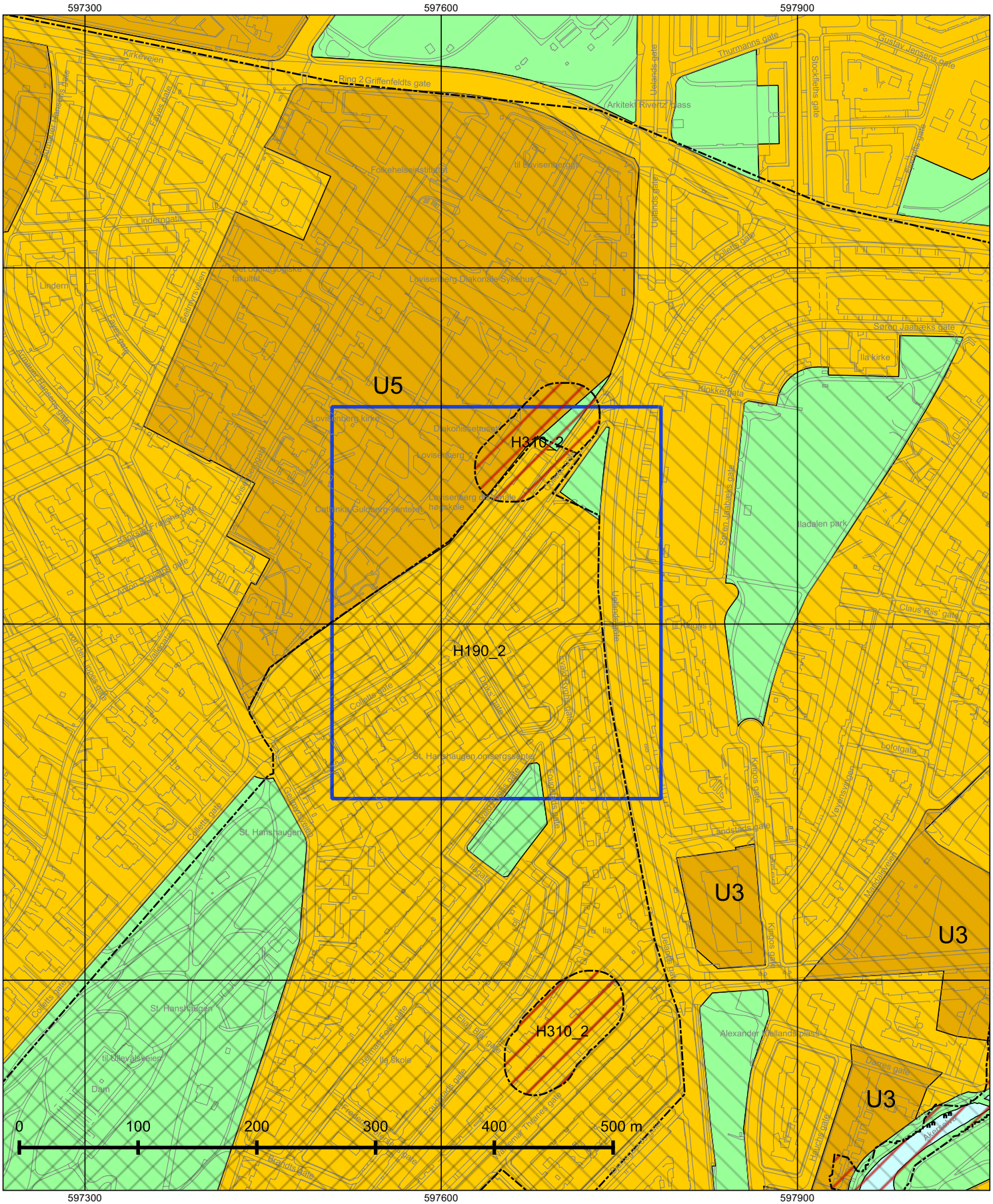
Naturmangfold

– 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: 330122/ 86517148
Adresse: COLLETTS GATE 56B
Gnr/Bnr: 219/24

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005440
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330122/86517148
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005440

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 56B
Andelsnr. 57 Orgnr. 953185881 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0482

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 92 28 53 76

E-post: lars.jakob.aarak@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