PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

FOUGSTADS GATE 45

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

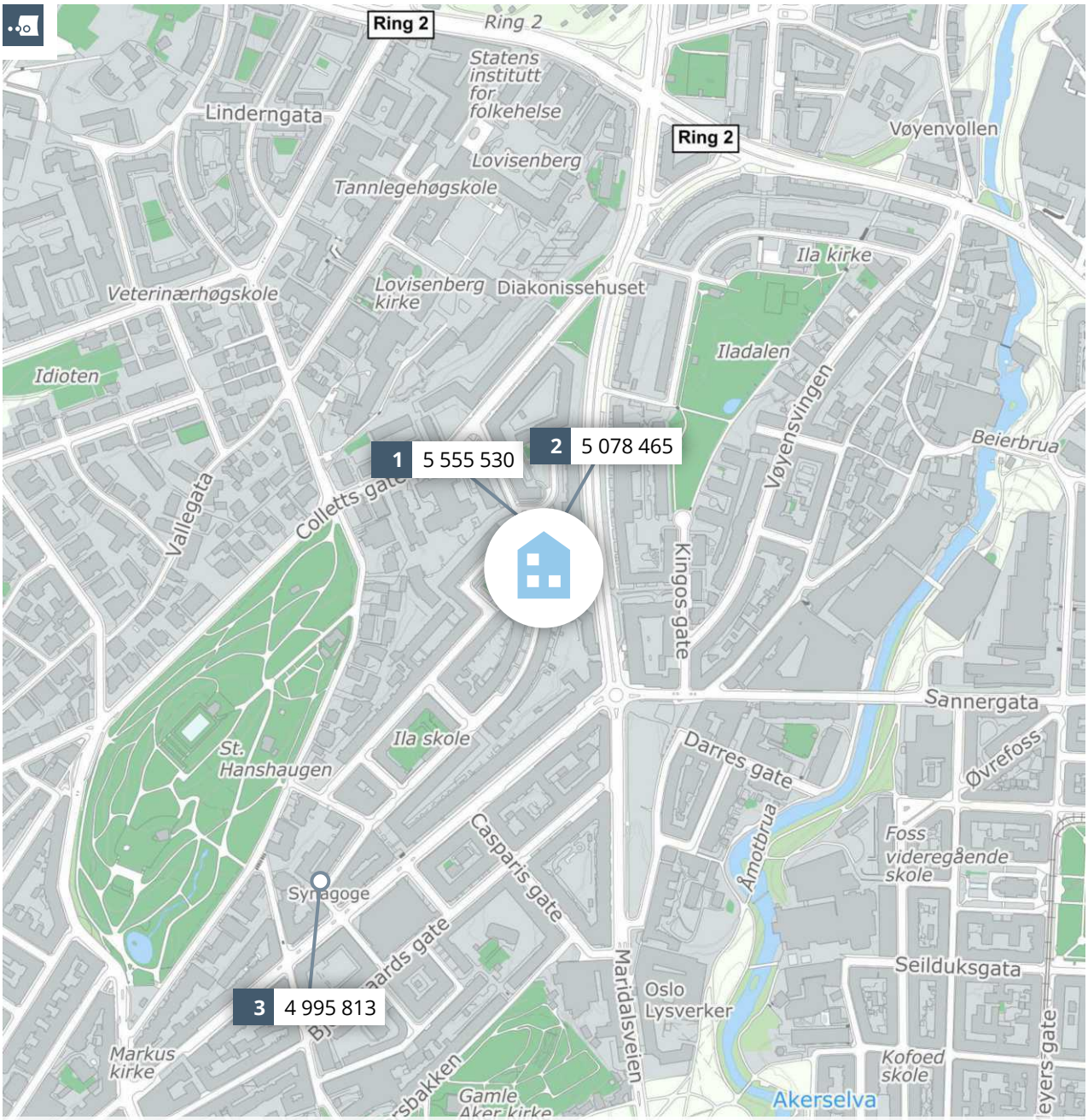
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Ekspedisjonsdokument

Opprinnelig plantegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FOUGSTADS GATE 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 31.08.2026

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: Sarvajuthan Mahalingam.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fougstads gate 45, 0173 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1929

GNR 219 BNR 76 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 1

Verdivurdert til

5 200 000

46 337	5 246 337	127 959
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	2 269
Formue	8 458
Soverom	1
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fougstads gate 49				23.04.2026	5 800 000	**5 525 000**	30 530	5 555 530	**132 275**
	42 m²	1925	3. etg	1 sov						
2	Fougstads gate 47				08.06.2026	4 900 000	**5 050 000**	28 465	5 078 465	**123 865**
	41 m²	1926	1. etg	1 sov						
3	Fougstads gate 2				21.01.2026	4 990 000	**4 930 000**	65 813	4 995 813	**111 018**
	45 m²	1940	2. etg	1 sov						

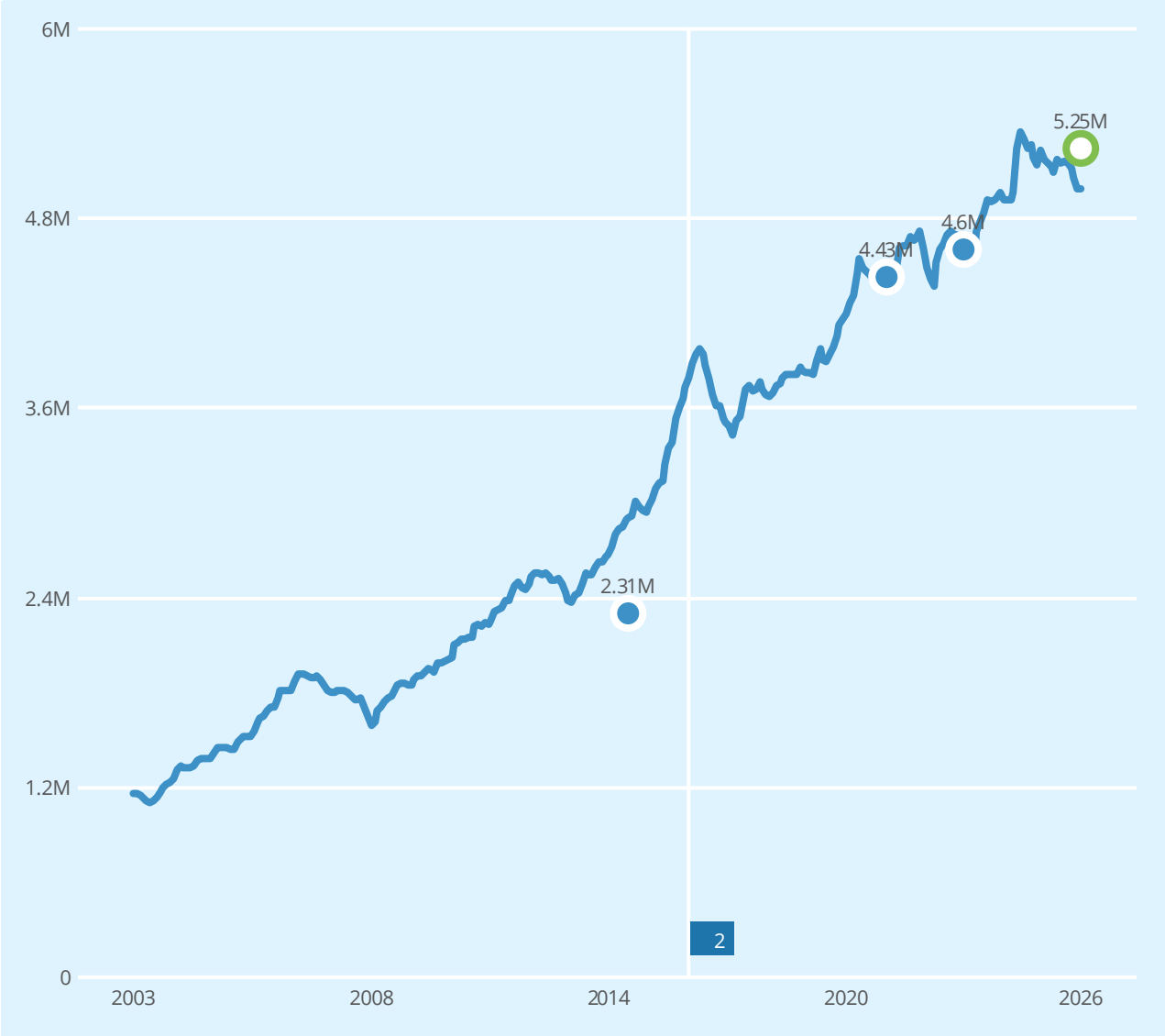
Lys og lekker 2-roms med attraktiv og trafikkstille beliggenhet på populære St. Hanshaugen. Leiligheten ligger høyt og fritt til på et høydedrag med flott utsikt over byen.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.09.2023	18.09.2023	02.11.2023	4 590 000	4 590 000	14 330	4 604 330	
08.10.2021	18.10.2021	17.11.2021	4 000 000	4 400 000	25 000	4 425 000	
30.04.2015	13.05.2015	21.07.2015	2 490 000	2 260 000	47 000	2 307 000	
25.09.2009		25.09.2009	-	1 580 000	-	1 580 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ILA RODE 1 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
6 107 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

8 025 000 Salgspris i snitt
7 978 000 Prisantydning i snitt
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

127 959 Fougstads gate 45 Totalpris 5 246 336
119 359 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd
110 992 ILA RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet
Fougstads gate 45 , 0173 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 76
Andelsnummer 85

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2760 **Eiendomsverdi ref nr:** PN5389

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet ved St. Hanshaugen.

Boligen ligger i 2. etasje og består av entrè, kott, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

Takhøyden i leiligheten er på opptil 2,77 m.

Kjellerbod og loftsbod med samlet gulvareal på 10 m².

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Rehabilitering av bad i 2024.
- Oppgradert elektrisk anlegg i 2024.
- Ny varmtvannsbereder og nytt røropplegg i 2024.
- Oppgradering av kjøkkeninnredningen i 2022 og 2024.

Oppvarming med panelovn i stuen og varmekabler på badet.
Vedfyring med peisovn i stuen.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

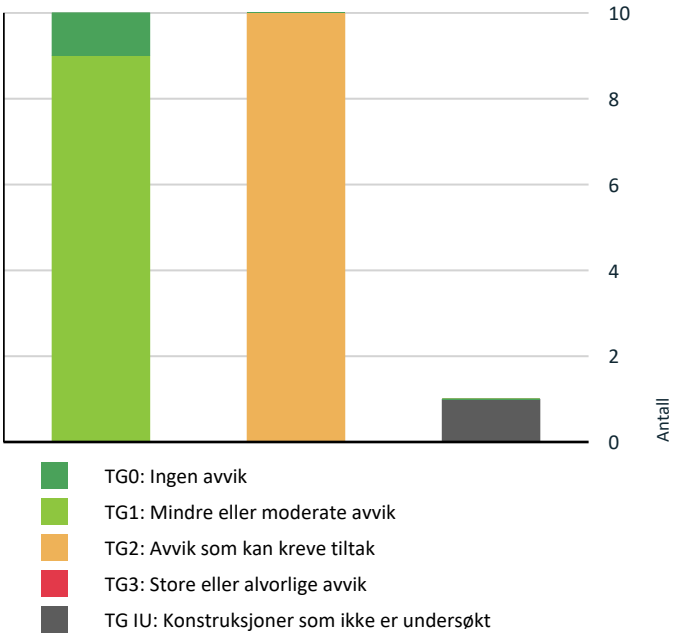
Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Den opprinnelige planløsningen ble endret i 2015 ved at kjøkkenet ble flyttet til fordel for eget soverom.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1929

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Klassisk bygård over 4 etasjer, loft og kjeller. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med etasjeskiller av støpt betong. Etasjeskiller er oppforet med tregulv i leilighetene. Enkelte skjevheter kan forekomme og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2004 i stue/kjøkken. Soveromvinduer med 2-lags + 1-lags glass antatt fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert værslitte karmer på utsiden av vinduene. Enkelte vinduer tar i karmen og beslag på utsiden har dårlig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap. Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav laminatgulv fra 2015.
Vegger og himlinger består av malt mur, malt betong og malte plater.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av støpt betong oppforet med tregulv i leilighetene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue og kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Kompakt formpresset dør til soverommet. Malt trefyllingsdør til badet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2024.
Noe dokumentasjon er fremvist men den er ikke uttømmende.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Dels flislagte og dels malte vegger samt nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flisleggingen er ikke fagmessig utført og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser må gjennomføres og innhent dokumentasjon om mulig.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt noe svakt fall lokalt i dusjen og flisleggingen er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og det fremgår av dokumentasjonen at gulvet er fuktsikret med underliggende banemembran.
Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.
Det er opplyst av rørleggerfirma Snersrud & Pedersen AS, Asker at vegghengt wc er fuktsikret med Tece Sealingbag.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er opplyst at vegger er fuktsikret med smøremembran.
Eier opplyser i tillegg at arbeidet er utført som egeninnsats og det er opplyst om våtromsplater med smøremembran også bak malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres og innhent dokumentasjon om mulig. Eventuell feil utførelse ved rørgjennomføringer i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbar glassvegg.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.
Eier opplyser at ventileringen fungerer bra.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri med spylefunksjon.
LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er opplyst om oppgradering med ny kjøkkenøy i 2022 og ny oppvaskkum og nytt blandebatteri i 2024.
Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning på badet med rør i rør system fra 2024.
Rørfordelingsskap og hovedstoppekran er plassert på soverommet.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er registrert eldre kobberrør gjennom leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Varerør på rør i rør system er ikke tettet men det er montert automatisk vannstoppventil på kjøkkenet og på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Nye avløpsrør i leiligheten er av plast.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert eldre avløpsrør av støpejern gjennom leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Det er kun ventilering på soverommet via åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og høy luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024 er plassert på soverommet.
Det er montert automatisk vannstoppventil.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer er merket med 63 A.
Det er 7 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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.
   Ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger for oppussing av leilighet i 2024.
   Arbeidet bør spesifiseres nærmere.

Tilstandsrapport

4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

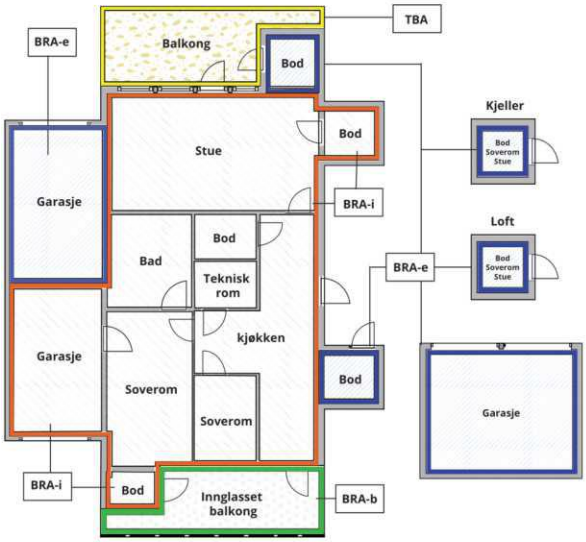
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	41			41			41
Loft		6		6		1	7
Kjeller		4		4			4
SUM	**41**	**10**				**1**	**52**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, kott, stue/kjøkken, bad/wc, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 4 m² og loftsbod med gulvareal på 7 m².
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Den opprinnelige planløsningen ble endret i 2015 ved at kjøkkenet ble flyttet til fordel for eget soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Herman Bruu Røine	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	76		0	406.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Fougstads gate 45, 0173 OSLO

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Ila Kv Ii A

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som er fester av eiendommen.
Bortfester er Oslo kommune.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ILA KV II A	951516503		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Røine Herman Bruu

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
85

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved St. Hanshaugen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Festet tomt på 406 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	29.06.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PN5389

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260139
Addresse	Fougstads gate 45		
Postnr.	0173	Sted	OSLO
Selgers navn	Herman Bruu Røine		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidig

Polise/avtalenr.:

72249089

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av rørleggerarbeid er utført av fagpersonell, samt flislegging er utført av fagpersonell.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier selv har malt vegger og tak på badet med smøremembrand og våtromsmaling. Dette er utført med opplæring og hjelp av fagpersonell.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon fra rørlegger foreligger og sendes til megler.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, utført av fagpersonell

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, utført av fagpersonell

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, lagt opp nye varmekabler og nye uttak. Alt utført av fagpersonell.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra elektriker foreligger og sendes til megler.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I sammenheng med oppussing av bad har man byttet ut rørtilgang til leilighet. Utført av fagpersonell.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Inkludert i dokumentasjon fra rørlegger rundt bad.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele borettslaget pusser opp fasade mot hagen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette utføres gjennom styret og de har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I sammenheng oppussing av bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra elektriker foreligger og sendes til megler.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.08.2026

Signert av *Herman Bruu Røine*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fougstads gate 45

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	3 min 0.3 km	
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	12 min 1 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km	
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km	

SPORT

Evald Ryghs plass	1 min
Alexander Kiellands plass - Balløk...	4 min
SATS Ila	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	3 min
St.Hanshaugen Senter	6 min
Apotek Kiellands Hus	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	2 min 0.2 km	
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km	
Carl Berners plass Linje 5	6 min 2.5 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km	

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-6 år) 61 barn	6 min 0.5 km	
Gladengveien barnehage	6 min	
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.5 km	

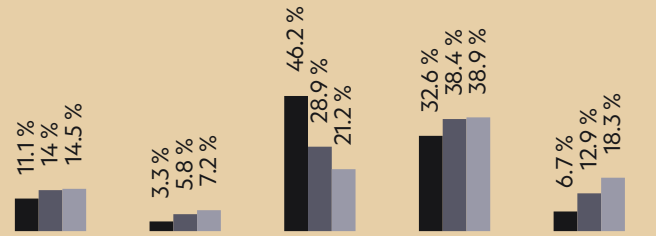
DAGLIGVARE

Joker Diriksgate	3 min
Coop Mega Alexander Kiellandsplass	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

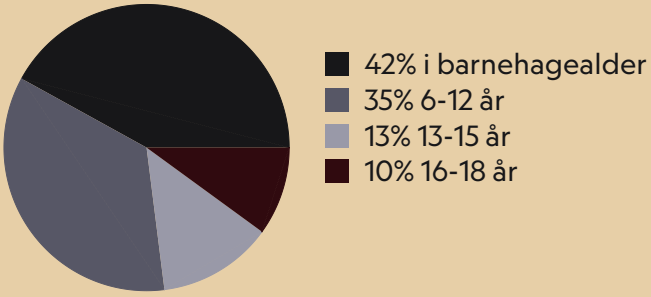
Joker Diriksgate	3 min
Coop Mega Alexander Kiellandsplass	3 min

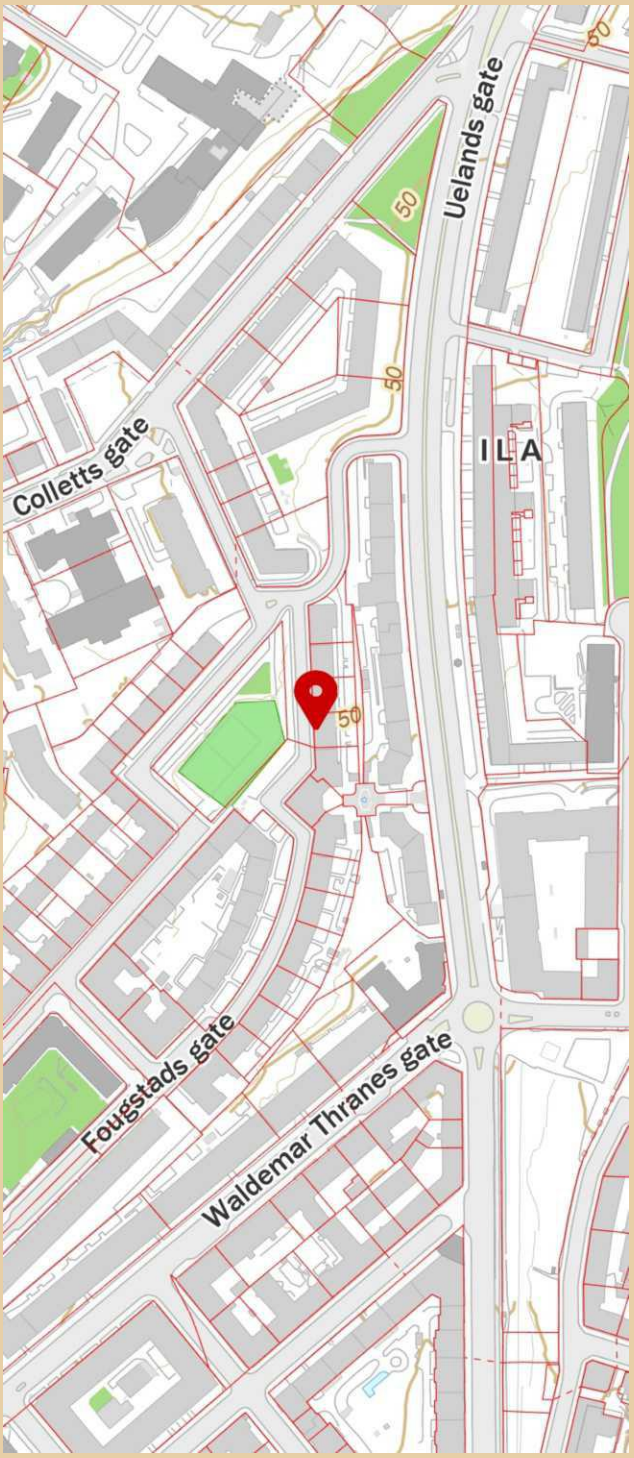
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ila Rode 1	998	550
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

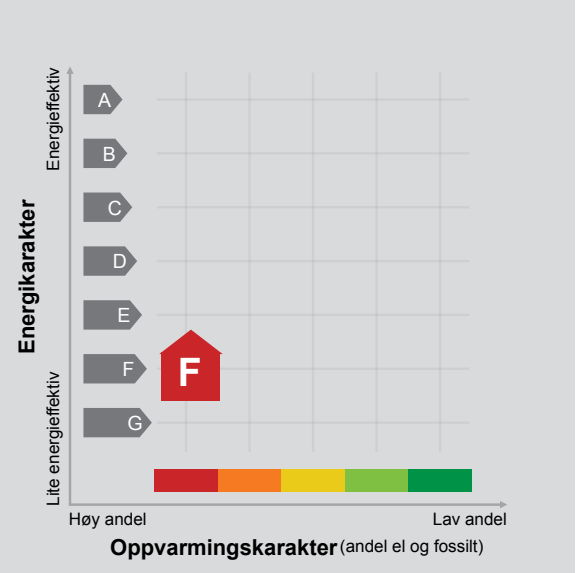




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538855
Merkenummer	Energiattest-2025-206631
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	1925
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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-en).

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fougstads gate 47	80538855	H0202	0	0	97
Fougstads gate 49	80538863	H0202	0	0	109
Fougstads gate 45	80538847	H0202	0	0	85
Fougstads gate 47	80538855	H0302	0	0	100
Fougstads gate 45	80538847	H0302	0	0	88
Fougstads gate 49	80538863	H0302	0	0	112

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1925

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	31.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	31.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	31.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	05.02.2017

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	74,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.2.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	130,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	199,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 251 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	244,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 611 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	244,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 251 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 251 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 251 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5466
BORETTSLAGET ILA KV II A

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILA KV II A

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Ila skole - personalrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkjøp av hjertestarter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILA KV II A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Margrethe Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5466 Årsrapport.pdf

Sak 6

Innkjøp av hjertestarter

Forslag fremmet av:
Karsten Knausgård Svendsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår innkjøp av hjertestarter til borettslaget, plassert slik at alle har tilgang.

Styrets innstilling

Styret har undersøkt pris på hjertestarter som kan plasseres utendørs og mener dette er utenfor de økonomiske rammene borettslaget kan tillate seg for øyeblikket. Styret synes initiativet er godt, men at med kort avstand til sykehus så er behovet også noe redusert. Styret innstiller til ikke å kjøpe inn hjertestarter.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget kjøper inn hjertestarter

Forslag til vedtak 2

Borettslaget kjøper ikke inn hjertestarter

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er i årets budsjett er satt til kr 234 000. Dette er uendret fra i fjor og noe lavere enn året før der igjen.

Siden borettslaget gjennomgår et omfattende vedlikeholdsprosjekt fremmes det i tillegg en ekstraordinær godtgjørelse på kr 50 000 utover budsjettert honorar, som skal fordeles til de to prosjektlederne i styret. Dette begrunnes med at arbeidsmengden for å følge opp et slikt prosjekt går betydelig utover den forventede arbeidsmengden man forbinder med styrevervet i borettslaget. I tillegg må man besitte en faglig kompetanse for å kunne følge opp dette på en god måte for borettslaget - noe begge besitter i tråd av å være arkitekter av fag. Borettslaget hentet inn tilbud fra OBOS på å følge opp dette faglig på vegne av borettslaget, noe som ville kostet borettslaget kr 10 000/uke. Det presiseres at beløpet er en engangssum og skal ikke skape presidens for forhøyet styrehonorar.

Den totale godtgjørelsen for styret forslås derfor satt til kr 284 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 284 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Amundsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gisle Halvorsen
- Kathrine Stangeland

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Dæhli Ystehede
- Vilde Paasche

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Generelt

Det er nok en gang en glede for styret å melde om at Ila kvartal 2a er et godt sted å bo! Vi bor i et borettslag midt i Oslo i en vakker bygård med flotte hager, og vi har et godt naboskap selv om det bor mange mennesker med forskjellige bakgrunner og situasjoner i de 131 enhetene. 2026 er også et svært viktig år for bygården vår, da den fyller 100 år i år.

Det er godt oppmøte på dugnader, og man viser generelt både samarbeidsvilje og initiativ for at vi alle skal ha det bra, og at det er pent og hyggelig rundt oss. La oss fortsette med dette!

Etter å ha lagt opp egenkapital og tatt ned utgiftene til borettslaget over flere år, så startet arbeidet med rehabilitering av fasaden i 2025. Hele bakgården i nedre gård fikk ny fasade i løpet av sommeren, mens bakgården i øvre gård står for tur i 2026.

Generelt er styret svært positive til alle ønsker og initiativ som bidrar til at det skal være så pent som mulig rundt oss, og vi bidrar gjerne med å dekke eventuelle utgifter til materialer. Styret ønsker også å minne alle beboere på følgende punkter:

- Informer godt og ta hensyn om du skal ha selskap hjemme eller i bakgården.
- Plukk opp søppel og matrester etter selskapet ditt, rydd møbler på plass.
- Matrester skal aldri kastes på bakken, det skal i søppelbøtter.
- Rydd opp leker etter barna når dagen er over.
- Ikke la hunden eller katten gjøre fra seg i hagene.
- Ikke la bakdøren stå åpen uten tilsyn.
- Hold orden i søppelskurene, ingen andre ønsker å rydde etter deg.
- Ikke sett fra deg rot og søppel i fellesarealene, ikke legg fra deg uønsket post.
- Det er ikke lov å oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene.
- Informer godt og ta hensyn ved støyende arbeider i leiligheten.
- Unngå å røyke på balkongene.
- Følg elementære regler og ta hensyn!

Økonomi

Ila kvartal 2a har en relativt solid økonomi og styret har over flere år jobbet for å holde borettslagets utgifter og dermed felleskostnadene nede.

Borettslagets driftskostnader påvirkes imidlertid av økningen i det generelle prisnivået og særlig økte rentekostnader og økning i de kommunale avgiftene har stor betydning for borettslagets økonomi. Oslo kommune har over flere år hatt en betydelig økning i de kommunale avgiftene. Installasjonen av vannmålere i 2024 tok ned de kommunale avgiftene betraktelig, og summen av de kommunale avgiftene endte på kr 1 694 000 i 2025. De kommunale avgiftene fortsetter imidlertid å stige betraktelig mer enn KPI. For 2026 har Oslo kommune valgt å øke vannavgiften for kunder med installert vannmåler med hele 23,5 % og det er forventet en samlet økning i kommunale avgifter på 9.9%.

Styret besluttet derfor en økning i felleskostnadene på 3,2 prosent fra og med 1. april. Denne økningen er i tråd med KPI for 2025.

Våren 2025 påbegynte borettslaget en rehabilitering av fasaden. Dette arbeidet var opprinnelig planlagt som en helmaling av fasaden og var planlagt finansiert gjennom et lån i OBOS-bank på 6 millioner kroner med 20 års nedbetaling, samt oppsparte midler. Ved oppstart av arbeidene ble det dessverre raskt klart at prosjektet ikke lot seg gjennomføre som planlagt og at man var nødt å foreta en betydelig mer omfattende rehabilitering av fasaden. Første del av dette arbeidet som består av fasaden mot bakgården fra F27 til F39 ble gjennomført i

løpet av 2025. Noen mindre arbeider på denne delen gjenstår, men den samlede kostnaden for dette arbeidet beløp seg til 7 474 603 kr i 2025.

For å ferdigstille rehabiliteringen av fasaden mot bakgården (F41-F51) har borettslaget tatt opp ytterligere et lån i Obos banken på 6 millioner. Lånet er pr. dags dato innvilget, men ikke utbetalt. Når dette lånet er utbetalt vil borettslaget ha en samlet gjeld på ca. 12 867 000 kr.

I tillegg til de to lånene som nå er tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen av fasaden mot bakgården, har borettslaget to mindre lån. Disse lånene har en samlet månedlig kostnad på 45 200 kr. Det minste av disse lånene vil bli nedbetalt i juni 2027 og det største i løpet av oktober 2028. Dette vil bidra til at borettslagets likviditet fortsatt vil være god selv med betydelig økning i gjeldsbyrden.

Større vedlikeholdsarbeider

Rehabilitering av fasade

Styret besluttet i 2024 å helmale fasaden i borettslaget. Dette kom som en konsekvens av at styret tilbake i 2021 og 2022 engasjerte to ulike aktører og utførte utbedringer av fasaden både i bakgården og på gatesiden. Vinteren 2024/2025 engasjerte styret derfor OBOS Prosjekt for å få profesjonell bistand i valget av entreprenør. Valget falt til slutt på Thorendahl AS som både har tidligere erfaring med maling i vårt borettslag, og som hadde spesielt gode referanser gjennom OBOS.

Dessverre så oppdaget Thorendahl allerede like etter oppstart at fasaden var i betydelig dårligere tilstand enn styret hadde lagt til grunn med bakgrunn i vedlikeholdsarbeidene i 2021 og 2022. Flere utfordringer ble avdekket hvorav den mest alvorlige var store mengder bom og riss i murpussen, samt feil valg av maling ved tidligere vedlikehold.

Bom er områder hvor det er luft mellom murpussen og underlaget. Riss betyr at det er sprekker i fasaden. Årsaken til problemene med bom er at murpussen som ble brukt på tidlig 90-tall var for betongaktig. Det betyr at den pustet for lite sammenlignet med hva som er optimalt for en bygård som vår, noe som igjen førte til at fuktigheten som trekker gjennom veggen ikke kommer gjennom murpussen og fører til at murpussen mister kontakt med underlaget.

Styret valgte ekspertise fra Murbyen Oslo for å vurdere videre steg. Det ble besluttet endringer i det planlagte prosjektet. Styret ønsket å gjennomføre arbeidet i 2025 innenfor de eksisterende økonomiske rammene, det ble derfor besluttet å kun rehabilitere fasaden i bakgården i nedre gård. Murbyen Oslo anbefalte Thorendahl AS også for denne typen arbeid. Styret sammen med Thorendahl og Murbyen Oslo utarbeidet en aksjonsplan hvor man tar ned murpuss med bom, men prøver å beholde murpuss med korrekt maling som ikke har bom. Ved rehabiliteringen brukes det nå korrekt type kalkbasert murpuss som samsvarer med byggestilen. Styret hadde også den anerkjente malingsprodusenten Keim på befaring for å legge en plan for å bruke korrekt type pustende maling. Styret har utarbeidet en fargeplan for rehabiliteringsarbeidet hvor eksisterende farger i stor grad videreføres, men med en anelse mørkere base.

Dessverre medførte dette forsinkelser i prosjektet hvorpå stilaset dekket for vinduene i flere oppganger over en lengre periode våren/sommeren 2025. Styret beklager til beboerne som ble forulempet av dette.

Status og videre fremdrift

Styret har besluttet å fullføre rehabilitering av fasaden mot hagesiden i 2026.

Arbeidet er påbegynt med oppstart 2. mars. Stillas er montert på mellombygget, og kartlegging av tilstanden på fasaden pågår. Fremdriften tilsier at denne delen skal ferdigstilles med demontering av stillas i slutten av mai.

Utbedring av taknedløp i oppg. 39 er utført og maling av sokkel, hagedører og vinduer i kjeller og 1. etg. I nedre gård er påbegynt og ferdigstilles ila. april. Ødelagte glass, rammer og gitter på kjellervinduer, erstattes. Det

vil også bli montert en ny strømmåler i kjelleren i oppgang 45, for å sikre tilstrekkelig tilgang til strøm under byggearbeidene.

For å minimere belastningen for beboere i midtbygget og øvre gård, er arbeidene inkl. demontering av stillas, planlagt ferdigstilt oppgang for oppgang med noe overlapp, iht. følgende framdrift:

oppgang 41 - fom. 02. mars tom. 25. mai, oppgang 43 - fom. 6. april. tom. 5. juni, oppgang 45 - fom. 4. mai tom. 26. juni, oppgang 47 - fom. 22. mai tom. 16. juli, oppgang 49 - fom. 12. juni tom. 31. juli, oppgang 51 - fom. 3. juli tom. 27. august.

Det må påregnes noe justering av fremdriftsplanen. Evt. avvik og nødvendige tilleggsarbeider vil håndteres fortløpende og i tett dialog med Styret.

Styret har besluttet at rehabilitering av gatesiden må avventes inntil økonomien i Borettslaget tillater dette, og vi får innvilget søknad hos Kulturminnefondet og Byantikvaren. En ytterligere økning i lån utover det som til nå er innvilget vil nemlig kreve en stor økning i fellesutgifter for hver enkelt beboer, noe styret ikke ønsker.

Ny vaktmester

Vi har nå hatt Major Service som vår leverandør av vaktmestertjenester og trappevask i ett års tid. Vi er veldig fornøyde med tjenestene som leveres, spesielt er vår vaktmester Tom aktiv og tar tak i mye som har “hengt”.

Vi er klare over at det er litt frustrasjon over at en ikke får svar fra Major Service på mail-hendvendelser. Vår kontrakt med Major Service sier at all kontakt skal gå direkte til dem, så kontakter de Styret dersom henvendelsen går utover normal drift. Styret har jevn kontakt med Major Service, og alle henvendelser blir registrert og utbedret selv om en ikke får svar umiddelbart på mail. Så altså; alle henvendelser om feil og mangler (vaktmester) eller trappevask sendes til Major Service. Alt blir registrert.

Enkeltsaker i leiligheter

I takt med økende energipriser, får styret tilsvarende mange henvendelser rundt å bytte vinduer for å hindre varmetap. Styret har en årlig gjennomgang av vinduer som er meldt inn, men det er svært kostbart å bytte vinduer og derfor prioriteres det kun å bytte eldre vinduer. Det ble byttet 5 vinduer i 2023, og ytterligere 5 vinduer ble byttet i 2024. I 2025 ble det byttet 3 vinduer.

Styret har også forhørt seg med fagpersonell i forbindelse med meldingene om trekk og varmetap rundt nyere vinduer. Tilbakemeldingen var at det tettes rundt vinduene i det de monteres, men at tettingen over tid trekker seg sammen og klarer ikke å holde helt tett grunnet de gamle bygårdsveggene våre. De sier videre at det finnes to enkle grep for å minimere både trekk og varmetap - det ene er å ta av listene og tette på nytt mellom karm og vegg, og det andre er å legge inn tetningslist mellom vindu og karm. Flere beboere har utført disse tiltakene allerede med god effekt, men de vil ikke dekkes av fellesskapet.

Et annet tema som går igjen er vanskeligheter med fyring i peis. Styret har vært i kontakt med BRE som sier at dette er et kjent problem i gamle bygårder og årsaken ofte er undertrykk i leiligheten. Gamle bygårder er trekkfulle, men de har likevel dårlig ventilasjon og dermed suges luften ut gjennom pipene uten at ny luft blir tilført. BRE anbefaler derfor å ha en liten gløtt på et vindu eller balkongdør akkurat når man skal fyre opp for å sikre god luftgjennomstrømming helt til man har fått tilstrekkelig temperatur i peisen. Det ble i 2025 gjennomført feiing i borettslaget. Ingen pipeløp fikk anmerkninger.

Utenom dette vil styre minne om at man også kan melde inn personlige behov til vaktmester for egen regning.

Innbrudd og portene

Det blir med jevne mellomrom meldt om innbrudd enten i bakgård eller i kjeller. Felles for disse innbruddene er at det ikke virker å være tegn på bruk av brekkjern eller annen fysisk makt for å komme seg inn. Dette tyder på at dører har stått åpne og at uvedkommende enkelt har fått tilgang til våre private områder. Styret vil derfor

minne om viktigheten av å holde både frontdør, bakdør og portene lukket - spesielt nå som det går mot sommer. Ved problemer med portene eller dørene så må dette meldes til vaktmester.

Radon

Det foregår fortsatt test av hvilken effekt viftene i 37 og 39, som lager undertrykkventilasjon, må ha. Det handler om å finne punktet hvor viftene har effekt uten at det samtidig er for sjenerende for beboere i 1. etasje. Dette er tidkrevende og for hver justering tar det en vinter å få resultatet, som igjen gjør at vi kan justere.

Styret har dialog med Radonmannen, som er eksperter på dette, og vi følger tiltaksplanen som oppsatt, i samarbeid med dem.

Callinganlegg

Utskifting av callinganlegget i gården ble utført i løpet av høsten og vinteren 22/23. Tekniske problemer med anlegget meldes til vaktmester. Ønske om nye navneskilt til ringetablå ved inngangsdør meldes til vaktmester.

Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering

Det ble også i 2025 avholdt gatefest tidlig på høsten i samarbeid med nabogården Ila Kvartal 1. der mat og drikke ble servert og godt oppmøte og fine tilbakemeldinger. Det er andre året dette ble gjennomført og det er allerede planlagt ny fest i september 2026.

Våren 2022 ble det kjøpt inn nye inn nye felles hagemøbler fra HAY til både øvre og nedre gård. Disse ble plassert på de felles plattingene rundt om i hagene.

Restaurering og maling av Møblene fra Vestre (designet av Aamodt, Øxseth, Moe og Knutsen) som er satt ned i Hemmelige Hagen er nå fullført.

Vi blir flere og flere som aktivt bruker hagene både to- og firbeinte. Styret minner derfor om husordensregelene nr. 22 og 23 om at det ikke er tillatt a˚la hunder og katter gjøre fra seg i hagene og at beboere ikke skal kaste sneiper eller annet smaåsøppel i hagene, særlig av hensyn til sma˚barn som leker der. Firmaet Grønt og Rent AS har siden 2017 beskåret trær og busker i hagene. I 2023 ble det gjort en større beskjæring på busker og trær i Nedre Hage og i området utenfor gjerdet i Hemmelige Hagen. Beskjæringen av trær som har vært utført av Grønt og Rent AS de siste årene har gitt trærne mer luft og bedre helse, i 2025 har det vært kun busker som har blitt klippet kraftig ned pga stillasarbidene i nedre gård. Det blir en del nødvendige beskjæringer av busker i øvre gård 2026 og mulig utskifting av enkelte busker/trær der det er nødvendig etter at arbeidene er ferdigstilt.

Sanden som ble lagt ut for å drenere jordsmonnet i Hemmelige Hagen har gitt resultater og gresset og markblomstene kommer tilbake i de leirete områdene.

Styret ber om at alle er ekstra oppmerksomme i perioder med regn og våt mark og tar hensyn slik at gresset får etablert seg og den hemmelige hagen ikke blir leirete og sparkes opp. Det ble sådd mer gress og lagt plendressing for å få en fin plen også i 2026. Dette arbeidet fortsetter til den hemmelige hagen blir en fin oase for alle.

Styret oppmuntrer også beboere som har kjøpt inn egne møbler utenfor oppgangene til å pusse opp og male disse ved behov. Styret vil refundere utlegg til maling og utstyr for dette. Ta kontakt med hageansvarlig for dette.

I 2021 ble det kjøpt inn festivalbord og benker som kan brukes til bursdagsfeiringer og lignende. Møblene kan bookes på Vibbo. Vi gjentar også her at disse må tas godt vare på. Møblene skal henges tilbake på veggen etter bruk og være rengjorte og i orden. De er ikke beregnet til å stå ute i vått vær over tid.

Flere beboere har tatt initiativ til å stelle hagene, samt å plante nye planter og stelle bedene ved inngangsdørene i både øvre og nedre gård. Det er hyggelig å se! Felles bålpanne er kjøpt inn og plassert i «den hemmelige

hagen» (NB! Skal kun brukes i dette området (ikke oppe ved husveggene) og må ikke brukes ved brannfare/tørre perioder).

Om noen ønsker å ta et initiativ til å plante noen flere bærbusker, ordne opp i et blomsterbed eller lignende så send en forespørsel til styrets hageansvarlig så kan vi bli enige om innkjøp av nødvendig utstyr. Ta det gjerne i forbindelse med vårdugnaden. Husk at nyetablerte planter trenger ekstra stell i form av vanning/luking det første året til de har etablert dype røtter. Dette blir initiativtagers ansvar. For større initiativer ber vi dere skrive en mer omfattende søknad til styret: https://vibbo.no/borettslaget-ila-kv-ii-a/tema/initiativ-uteomrader

Tidligere har vi ryddet opp i eierløse sykler under høstdugnaden og sist i 2019. Et stort antall ble hentet og gjenbrukt av Mora di AS. Styret oppfordrer alle til å ikke la ubrukte sykler ta opp plass i fellesområder og i hagene.

Det skal ikke kastes juletrær utenfor porten ved Ulvetrappa. Oslo Kommune har egen innsamling av juletrær i begynnelsen av januar og informerer på sine nettsider med dato og sted.

Facebookgruppen «Hagegruppa Ila Kvartal 2A Borettslag» ble opprettet i 2017. Alle er velkomne til å bli med der. Søk opp siden og meld dere inn via Facebook.

Hagegruppa ligger også inne på Vibbo under Grupper og ønsker velkommen til alle som ønsker å engasjere seg og bidra til vedlikehold, stell og bruk av hagene til å melde seg inn her.

Fremleie/bruksoverlating

Per april 2026 var ingen leiligheter fremleid med tillatelse.

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

For borettslag er adgangen til korttidsoverlating (for eksempel via AirBNB) av hele boligen fastsatt til 30 døgn pr. år (brl. § 5-4). Andelseier vil ha rett til å leie ut i inntil 30 dager i året uten at dette behøver godkjennes av borettslaget. Vi er strenge på at formålet med borettslaget er å tilby bolig, og at fremleie bare tillates der loven sier at den som søker har rett til å få leie ut for en periode.

Dugnader og sosiale tiltak

Dugnadene vår og høst ble gjennomført på vanlig måte og det ble servert pizza og forfriskninger etter avsluttet arbeid. Containerne ble fylt opp og vi fikk ryddet bra i hagene og tømt fellesarealer for rot, båret inn hagemøbler og diverse annet vedlikehold.

Det oppfordres til å bruke Dugnadens Containere til å rydde fellesarealene i hver oppgang.

Julegrantenningen ble arrangert på tradisjonell måte i desember 2025. Det var godt oppmøte, hovedsakelig av barnefamilier. Det ble servert gløgg og pepperkaker og delt ut godteposer til barna, granen ble tent og det ble sunget julesanger. Det ble også hengt opp julekranser på alle inngangsdørene.

Dyrehold

Styret har siden forrige årsmøte mottatt tre søknader om godkjenning av dyrehold. Alle tre søknadene er godkjent.

TV & internett

Det ble høsten 2024 endret internettleverandør fra Nextgeltel til GlobalConnect. Avtalen er bedre tilpasset dagens behov for hastighet på internett og innebærer en betydelig oppgradering av tilbudt hastighet: 1000/1000 mbps mot 60/60 mbps tidligere.

Det er valgfritt med TV i leiligheten og alle som velger TV får egen faktura direkte fra leverandør.

Solgte leiligheter

Det ble solgt 12 leiligheter i 2025.

3 i oppg. 49
1 i oppg. 47
1 i oppg. 45
2 i oppg. 43
2 i oppg. 39
1 i oppg. 37
1 i oppg. 33
1 i oppg. 29

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Det er mange ulike temasider som gir deg informasjon om det meste i borettslaget. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72249089.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, belastes normalt sett andelseier egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Styret har montert slukkeapparater i alle oppganger samt kjeller og loft. Dette er ikke tillatt å fjerne fra tildelt sted med mindre det oppstår brann.

Hver enkelt enhet er selv ansvarlig for å ha tilstrekkelig med slukkeutstyr og brannvarsling inne i leilighetene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vaktmesteravtalen med Majorservice inkluderer om at de følger opp og kontrollerer HMS i vår gård.

Vaskekjelleren

Borettslaget har en felles vaskekjeller som kan brukes av alle beboere hvor man betaler med bank- eller kredittkort. Der er det to vaskemaskiner og en tørketrommel. Prisen er i dag 10,- pr vask eller tørk.

Det ble investert i en ny vaskemaskin i 2025, dette er en maskin som er dimensjonert for fellesvaskeri og erstattet den gamle traveren fra Miele (som tross alt har holdt veldig lenge).

Det er også montert permanent panelovn som skal hindre frostskader ved kuldeperioder.

Styet har ikke budsjettert med ytterligere oppgraderinger i 2026, men det ligger i kortene at tørketrommelen er neste pasient.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget IIa Kvartal II A er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2026 Rehabilitering og maling av fasade, vindusbeslag og takrenner i øvre bakgård

2025 Rehabilitering og maling av fasade, vindusbeslag og takrenner i nedre bakgård

2025 3 vinduer ble skiftet.

2025 Utbedring av avvik på felles EL-anlegg, og opplegg for strøm og lys i bakgård.

2024 5 vinduer ble skiftet.

2023/2024 Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.

2022/23 Callinganlegget ble skiftet.

2023 5 vinduer fra 1993 ble skiftet.

2022 Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.

2022 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.

2021 Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.

2021 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot bakgård.

2021 Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.

2020 Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten

2019 Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård.

2019 Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.

2018 Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.

2018 Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.

2017-2022 Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

2017 Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 45 stk.), kontroll og skifte av feieluker.

2017 Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.

2017 Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.

2017 Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.

2016 Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot Ilatrappa.

2016 - 2017 Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.

2015 Nytt fiberanlegg for internett og TV.

2015 Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.

2015 - 2016 Reetablering av ventilasjon i kjellerne.

2014 Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.

2014 Oppussing av portalen, inkludert utskiftning av ødelagte vinduer.

2014 - 2015 Utskifting av kjeller- og loftsdører.

2013 Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein,

skadeforebygging m.m., mangler følges opp.

2013 Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.

2012 Maling av vinduer på gatesiden.

2012 Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).

2011 Utebelysning mot gaten ved nr. 43–51.

2011 Skiftet/forsterket portene til hagene.

2011 Reparasjon av gesims ved portal (mot Ilatrappen).

2008 Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.

2008 Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal

utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.

2007 Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre

oppganger pr. år blir pusset opp.

2006 - 2007 Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.

2006 Utskifting av inngangsdører mot gaten.

2006 Ny sykkelparkering i nedre gård.

2006 Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.

2005 Opprustning av nedre bakgård

2005 Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert, hovedsakelig som følge av en tilbakebetaling av for mye innbetalt vann- og avløpsgebyr for perioden 2023–2024 som sett i note 3 «andre inntekter».

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert, hovedsakelig som følge av større vedlikeholdsprosjekt gjennomført av Thorendahl AS i regi av OBOS Prosjekt. Prosjektet omfattet maling og vedlikehold av fasaden.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en KPI-justert økning i felleskostnadene på 3,2 % fra 1. april 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KV II A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KV II A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 03IQ6-7T6ZB-M5L0F-FQEON-BW5FL-7T3BZ

BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951516503, KLIENTNR. 5466

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 624 323**	**1 513 964**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 838 270	1 271 295
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 342	6 316
Vaskeriinntekter 2024, mot egenkapital	16	12 366	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	6 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-776 432	-1 167 253
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**401 006**	**110 358**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 025 329**	**1 624 323**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 544 184	1 808 895
Kortsiktig gjeld		-1 518 856	-184 573
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 025 329**	**1 624 323**

BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951516503, KLIENTNR. 5466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 496 559	6 199 636	6 371 000	6 516 000
Andre inntekter	3	741 752	8 862	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 238 310**	**6 208 498**	**6 386 000**	**6 531 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 994	-33 036	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-234 000	-234 300	-234 000	-234 000
Avskrivninger	14	-3 342	-6 316	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 280	-14 476	-19 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-219 000	-208 995	-221 000	-233 000
Konsulenthonorar		-35 182	-44 388	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-8 098 526	-970 031	-436 000	-437 000
Forsikringer		-546 658	-470 695	-510 000	-612 000
Festeavgift		-141 100	-141 100	-141 000	-141 000
Kommunale avgifter	8	-1 694 791	-1 955 788	-2 131 000	-1 862 000
Energi/fyring	9	-88 667	-87 280	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 828	-196 759	-312 000	-313 000
Andre driftskostnader	10	-640 381	-504 176	-410 000	-602 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 068 748**	**-4 867 339**	**-4 537 000**	**-4 572 000**
DRIFTSRESULTAT		**-4 830 437**	**1 341 159**	**1 849 000**	**1 959 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	143 873	76 064	0	0
Finanskostnader	12	-151 705	-145 929	-80 000	-257 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 832**	**-69 865**	**-80 000**	**-257 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 838 270**	**1 271 295**	**1 769 000**	**1 702 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 271 295		
Fra opptjent egenkapital:		-2 807 411	0		
Udekket tap		-2 030 859	0		

BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951516503, KLIENTNR. 5466

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 965 764	2 965 764
Andre varige driftsmidler	14	8 077	11 419
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 973 841**	**2 977 183**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 829	225 168
Andre kortsiktige fordringer	15	34 174	7 913
Driftskonto OBOS-banken		2 260 336	6 013
Sparekonto OBOS-banken		1 210 846	1 569 801
SUM OMLØPSMIDLER		**3 544 184**	**1 808 895**
SUM EIENDELER		**6 518 025**	**4 786 078**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 448 * 100		44 800	44 800
Opptjent egenkapital		0	2 807 411
Udekket tap	16	-2 018 493	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 973 693**	**2 852 211**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 972 862	1 749 294
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 972 862**	**1 749 294**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 626	52 994
Leverandørgjeld		1 351 842	131 016
Påløpte renter		2 073	563
Annen kortsiktig gjeld	18	1 315	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 518 856**	**184 573**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 518 025**	**4 786 078**
Pantstillelse	19	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Borettslaget Ila Kv Ii A

Alexander Tufta Gaugstad — Monika Maslanka-Kozikowska — Øystein Magnus Amundsen

Nora Furuholmen — Gisle Halvorsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	36 203
Eiendomsskatt	36 203
Eiendomsskatt	36 203
Eiendomsskatt	36 203
Felleskostnader	5 994 475
Kjellerlokale	14 400
Leietillegg påbygg	342 871
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 496 559**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo kommune, vann- og avløpsgebyr, 2023-2024	696 994
Oslo kommune, tilskudd vinduer og ytterdører	22 950
Vaskeri, 2025	21 808
SUM ANDRE INNTEKTER	**741 752**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 994
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 994**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-234 000
SUM STYREHONORAR	**-234 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 280
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 280**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-166 118
Hovedentreprenør I	-7 308 485
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 474 603**
Drift/vedlikehold bygninger	-224 168
Drift/vedlikehold VVS	-40 870
Drift/vedlikehold elektro	-215 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 889
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-72 670
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 996
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 098 526**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-150 586
Vann- og avløpsgebyr	-918 163
Feie- og tilsynsgebyr	-25 758
Renovasjonsgebyr	-600 284
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 694 791**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-88 667
SUM ENERGI / FYRING	**-88 667**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-94 632
Annen leiekostnad	-3 625
Vaktmestertjenester	-512 092
Andre driftskostnader	-4 243
Trykksaker	-1 399
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-367
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-4 940
Øreavrunding	-102
Velferdskostnader	-14 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-640 381**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	50 603
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 788
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 045
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 488
Andre renteinntekter	45 949
SUM FINANSINNTEKTER	**143 873**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-25 853
Pantegjeldsrenter	-2 180
Pantegjeldsrenter	-50 121
Pantegjeldsrenter	-73 551
SUM FINANSKOSTNADER	**-151 705**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 965 764
SUM BYGNINGER	**2 965 764**

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 31.12.1953.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kompostkvern		
Tilgang 2022	23 390	
Avskrevet tidligere	-11 972	
Avskrevet i år	-3 342	
		8 076
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	41 664	
Avskrevet tidligere	-41 663	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 077**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 342**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	34 174
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**34 174**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Vaskeriinntekter for perioden fra juni 2024 til desember 2024, kr 12 366, er ført direkte mot udekket tap (negativ egenkapital).

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 980 114	
Nedbetalt i år	198 841	
		-321 045
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 529 425	
Nedbetalt i år	262 299	
		-708 276
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2025	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	56 459	
		-5 943 541
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 972 862**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetninger	-1 315
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 315**

NOTE: 19
PANTSTILLELSER
Det foreligger følgende pantstillelser:

Av borettslagets bokførte gjelder er sikret ved pant	6 972 862
Den bokførte verdi av eiendommen stillet som sikkerhet for denne gjelden	2 965 764

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 5466 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILA KV II A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ILA KV II A

Organisasjonsnummer: 951516503
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Ila skole - personalrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Margrethe Eggan er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Hugo Granås Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Innkjøp av hjertestarter

Fremmet av: Karsten Knausgård Svendsen

Foreslår innkjøp av hjertestarter til borettslaget, plassert slik at alle har tilgang.

Styrets innstilling
Styret har undersøkt pris på hjertestarter som kan plasseres utendørs og mener dette er utenfor de økonomiske rammene borettslaget kan tillate seg for øyeblikket. Styret synes initiativet er godt, men at med kort avstand til sykehus så er behovet også noe redusert. Styret innstiller til ikke å kjøpe inn hjertestarter.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Borettslaget kjøper inn hjertestarter
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Borettslaget kjøper ikke inn hjertestarter
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret er i årets budsjett er satt til kr 234 000. Dette er uendret fra i fjor og noe lavere enn året før der igjen.

Siden borettslaget gjennomgår et omfattende vedlikeholdsprosjekt fremmes det i tillegg en ekstraordinær godtgjørelse på kr 50 000 utover budsjettert honorar, som skal fordeles til de to prosjektlederne i styret. Dette begrunnes med at arbeidsmengden for å følge opp et slikt prosjekt går betydelig utover den forventede arbeidsmengden man forbinder med styrevervet i borettslaget. I tillegg må man besitte en faglig kompetanse for å kunne følge opp dette på en god måte for borettslaget - noe begge besitter i tråd av å være arkitekter av fag. Borettslaget hentet inn tilbud fra OBOS på å følge opp dette faglig på vegne av borettslaget, noe som ville kostet borettslaget kr 10 000/uke. Det presiseres at beløpet er en engangssum og skal ikke skape presidens for forhøyet styrehonorar.

Den totale godtgjørelsen for styret forslås derfor satt til kr 284 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 284 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Amundsen

Følgende stilte til valg:
Øystein Amundsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gisle Halvorsen
Kathrine Stangeland

Følgende stilte til valg:
Gisle Halvorsen
Kathrine Stangeland

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Dæhli Ystehede
Vilde Paasche

Følgende stilte til valg:
Ellen Dæhli Ystehede
Vilde Paasche

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Dybwik
Jørn Hugo Granås Hansen

Følgende stilte til valg:
Pål Dybwik
Jørn Hugo Granås Hansen

Vedtekter
for
Borettslaget Ila Kvartal II A, Org. nr. 951516503

Vedtatt på ordinær generalforsamling 1. juni 2006
Endret 29. mai 2013
Endret 11. mai 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Ila Kvartal II A 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 dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr. rom leiligheten består av.

(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 leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk (framleie)

4-1 Boretten

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren 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 brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den 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 bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

5. Bygningsmessige endringer og vedlikehold

5-1 Bygningsmessige arbeider

(1) Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Dette gjelder blant annet:
- hulltaking i forbindelse med kjøkkenvifte
- endring v vinduer eller balkongdører
- oppsetting av private radio- og TV- antenner
- oppsetting av markiser mv.

(2) Endringer av vegger (rive, flytte, sette opp ny) i leilighet skal ha styrets samtykke på forhånd.

(3) All rehabilitering eller endring av våtrom (blant annet etablere/flytte sluk eller vann- og avløpsrør) skal meldes til styret, slik at borettslaget, på egen regning, har anledning til å skifte vertikale rør under arbeidets gang. Alle tiltak som berører eller har innvirkning på felles røropplegg skal meldes styret. Andelshaver skal bruke godkjente fagmenn/håndverkere, og dokumentasjon etter utført arbeid skal sendes styret eller legges inn på boligmappa.no.

(4) Ved endringer i bærende vegg, etablering eller flytting av sluk og andre endringer som krever søknad og/ eller melding til bygningsmyndighetene, er det andelseierens ansvar å ivareta pliktene i forhold til myndighetene.

(5) 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.

(6) Det er ikke alle skorsteiner i borettslaget som er i bruk. Dersom nytt ildsted skal monteres, skal styret kontaktes på forhånd, for å fastslå hvorvidt aktuell skorstein er i bruk eller ikke. Videre kreves det at ildsted skal monteres av godkjent fagmann.

(7) Ved all form for bygningsmessige endringer skal det, i henhold til lovverket, benyttes autoriserte håndverkere, eksempelvis godkjent elektriker, rørlegger, tømrer el.l.

5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør til leilighet (styret skal godkjenne type før beboer kjøper ny dør) og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(7) Andelseier som for egen regning ønsker å skifte vindu eller balkongdør eller annet som hører til borettslagets vedlikeholdsplikt, skal ha styrets godkjennelse på forhånd.

(8) 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.

(9) Andelseieren skal holde brannsikringsutstyret i orden og vedlikeholde det slik som styret gir informasjon om.

(10) Andelseieren skal bruke og vedlikeholde ildstedet slik offentlig regelverk krever, og bidra til at offentlig feiing og inspeksjon kan finne sted. Andelseier har ansvar for offentlig godkjenning av nytt ildsted.

(11) Andelseieren 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.

5-3 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 andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og 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) Borettslaget skal sørge for at alle leiligheter har tilstrekkelig brannvernutstyr, stå for utskifting og reparasjon av dette, og gi informasjon til andelseierne om deres oppgaver for å forebygge brann.

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

5-4 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 andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(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) Felleskostnadene 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 andelseieren 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 andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse 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 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og varamedlemmene er ett år. Funksjonstiden for styremedlemmene er som hovedregel to år, men ett år hvis generalforsamlingen bestemmer det. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel 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 styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv 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.

Husordensregler
for
Borettslaget Ila kvartal IIA

Vedtatt på generalforsamling 1. juni 2006, endret på generalforsamling 1. juni 2010 og 3. mai 2018.

Disse ordensreglene bør leses sammen med vedtektene og beboerhåndboken for borettslaget.

Gjensidig hensynsfullhet og romslighet

1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet overfor naboer. Den enkelte skal vise romslighet i forhold til at naboer er annerledes enn en selv.

Lyd fra leilighetene

2. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig høy lyd. Vis spesielt hensyn etter kl. 22.00.

3. Det er god skikk å varsle naboer før man har selskap med mye lyd, og før man pusser opp med mye boring og annen lyd som går gjennom bygningen.

4. Det er ikke tillatt å gi musikk- og sangundervisning som næring uten tillatelse fra styret.

Oppgangene og utgangsdørene

5. Sykler, kjelker, barnevogner og liknende må ikke settes i oppgangene slik at de er til sjenanse eller blokkerer rømningsvei.

6. Beboerne bør så langt praktisk mulig ta vekk barnevogner og lignende de dagene oppgangen vaskes.

7. Avfall må ikke settes i oppgangen, heller ikke kort tid på vent for å bli båret til søppelkasse eller kjeller.

8. Utgangsdørene mot gaten og hagen skal alltid være låst. Unntak gjelder bare når beboer er til stede og ser hvem som går inn.

Kjeller og loft

9. Det er ikke lov å ha lett brennbare materialer (papir, papp, brennbare væsker) stående i fellesarealene.

10. I alle oppganger kan felles rom i kjeller, men ikke korridor, brukes til midlertidig oppbevaring av private ting i rimelig utstrekning og uten å være til hinder for naboenes bruk av kjelleren. I oppganger der det ikke er bygget ut leilighetsareal på loftet kan fellesloftet også brukes slik. I oppganger med utbygging er det ikke anledning til å ha noen private ting stående i fellesloftet (klesvask til tørk ikke medregnet). Beboerne i hver oppgang oppfordres til å avtale bruk av fellesarealene i kjeller og – i oppganger uten utbygging – på loftet.

11. Den enkelte beboer kan ikke fylle en stor del av fellesarealer, se pkt. 10, med sine ting over lengre tid. Det skal være enkelt å bevege seg og bære store ting i fellesarealene og tørke tøy på loftene.

12. Beboernes boder skal være låst, selv om de er tomme.

13. Alt som står i fellesrom i kjeller og loft, se pkt. 10, skal være merket med navn.

14. På dugnader og ellers ved behov kan styret fjerne gjenstander som ikke er merket eller pålegge den som eier gjenstanden å fjerne den.

15. Det er strengt forbudt å ta inn i kjeller ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyrbefengt eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

16. Dørene mellom oppgangen og kjeller og loft skal alltid være låst når ikke beboer er der og ser hvem som går inn og ut.

Hagene

17. Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager eller 1. og 17. mai.

18. Noen av møblene i hagene er borettslagets. Det er anledning til å sette ut egne hagemøbler i tillegg til borettslagets, men alle skal kunne bruke alle møbler, uansett om beboere har betalt dem og satt dem ut selv. Før noen setter ut egne møbler skal valg av møbler og plassering diskuteres med naboene i oppgangen. Styret oppfordrer til felles kjøp av møbler.

19. Portene til hagen skal være låst.

20. Bare styret kan tillate beskjæring av busker og trær.

21. På grunn av rotteplager må det ikke kastes ut mat til fuglene.

22. Det er ikke tillatt å la hunder og katter gjøre fra seg i hagene.

23. Beboere skal ikke kaste sneiper eller annet småsøppel i hagene, særlig av hensyn til små barn som leker der.

Vinduer og balkonger

24. Skillevegger på balkongene skal kunne flyttes for brannrømming av enhver meget raskt. Det må derfor ikke settes tunge ting inntil eller lages fester som hindrer dette.

25. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett (da fuglemat som faller ned tiltrekker seg rotter og andre skadedyr). Blomsterkasser eller liknende tillates ikke oppsatt utenfor vinduene.

26. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy og lignende på balkonger eller vinduer.

Biler og motorsykler

27. Det er ikke adgang til å parkere biler eller motorsykler innen borettslagets område uten særskilt tillatelse. Det er heller ikke tillatt å starte eller kjøre motorsykler innen området.

Husdyr

28. Det er ikke tillatt å holde husdyr i leiligheten eller å medbringe husdyr ved innflytting i leiligheter uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Unntatt fra denne bestemmelse er adgang til å ha førerhund for blind eller svaksynt.

Avfall

29. Avfall må pakkes inn og legges i søppelkassene, ikke ved siden av disse.

30. Beboerne skal sette seg inn i reglene for kildesortering og følge disse.

31. Det er forbudt å kaste avfall i klosettskålen.

Røyking

32. Røyking er ikke tillatt i oppganger, loft, kjellere, eller andre rom som er til felles bruk for beboerne. Det henstilles også til beboerne om å ikke røyke rett utenfor hovedinngangene, av hensyn til naboer i oppgangene.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Sarvajuthan Mahalingam
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: Sarvajuthan.mahalingam@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260139 . Vår ref.: 5466-1-085 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Ila Kv Ii A
Organisasjonsnr:	951516503
Andelseier:	Røine, Herman Bruu
Medeier:	
Leilighetsnummer:	085
Adresse:	Fougstads Gate 45, 0173 OSLO
Andelsnummer:	85
Gnr.	219
Bnr.	76
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 72249089.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har ingen oversikt over kvaliteten på det arbeidet som den enkelte andelseier tidligere har gjort ifm utskifting av rør på bad i den enkelte leilighet. Ved oppussing skal beboer informere styret. Borettslaget har egen hjemmeside: www.borettslag.net/ilakvartal2a/ Bruk av fellesvaskeri i borettslaget faktureres den enkelte andelseier. Kontakt styret. Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.11.1951. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Sist regulert pr 01.12.2011. Styret har fått opplysninger fra EBY om at festeavtalen er satt på ubegrenset forlengelse etter utløpet i 2021, med samme vilkår som i dag. Borettslaget inngikk i mai 2015 femårig kollektiv internettavtale med NextGenTel. Avtalen inkluderer fibernett (med laveste hastighet) til hver leilighet, fri tilgang til trådløs router.Borettslaget har ingen kollektiv Tv-pakke. Eks

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207367001
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	199 238,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207710253
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,44%

Restsaldo	562 438,00
Innfrielsesdato:	30.10.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208529765
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	5 841 911,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208756540
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	3 977 919,00
Innfrielsesdato:	30.04.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 269,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 269,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	597,-
Fradragsberettigede kostnader:	657,-
Annen formue:	8 458,-
Gjeld:	36 331,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207367001
Restsaldo:	874,28
Kapitalkostnader:	81,88
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207710253
Restsaldo:	2 371,99
Kapitalkostnader:	99,04
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208529765
Restsaldo:	25 634,42
Kapitalkostnader:	180,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208756540
Restsaldo:	17 455,19
Kapitalkostnader:	120,64
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 46 335,88,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øystein Magnus Amundsen, e-post:ilakvartal2a@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Fougstadgt.
Nr. 45-47-49
og 51.

F.m. 1234/23

Våningshus.

Anmeldelse No. 1234/1923
9 Tegninger

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 45 47-49-51, 53 Torggatedgaten
ca Kalbakken Kvl. II 2

Indlevert 25 okte. 1923 Attesteret

Ferdig attestert 14/12-1929

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 26/10 23.

1234/23

OPMAALINGS OG REGULERINGSCHEFEN 1900/23 KRISTIANIA

Arealet korresponderer over hvert parcel og ikke mindre. De anførte mast. nr. vil bli tildelt gatens hvedde paa stedet efterhvert et Opmaal. Tilgrænsningsforholdene er rettelig angivet paa planen.

Kristiania 31-10-1923.

VAND- OG KLOAKVÆSENET 930/1923

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSENET 248/1923

J.nr.248/1923. Ad.Ilaløkken, kvartal II A, matr.nr.47-49-51-53 Fougstadgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Kjeldergulvenes beliggenhet approberes.

Under forutsætning av at der kan anordnes et proviscrisk renseanlæg for avløpsvandet fra Akersbækken ved dennes utløp i Akerselven, (fortiden er denne sak under utredning ved vand-og kloakvæsenets kontor) og at de nødvendige midler til et saadant anlægs utførelse stilles til vand-og kloakvæsenets disposition av boligraadet, eventuelt bystyret, vil uttrekslednigerne saadan som vist bli approbert.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kristiania vand-og kloakvæsen den 9. november 1923.

1234/23

Overmeds Kria. sundhetskom.
til uttalelse.

1234/23

1782/1923

10/11 23.

Boligkontoret.
J.nr. 264/1923.

Samtlige bad og w.c.rum maa gis vandtætte gulve, tilstrækkelig dagslys og effektiv ventilation til pipe. Kjøkkenerne maa gis effektivt dampavtrek til pipe gjennem ventiler med fuld aapning. Det forutsættes, at alle gulve kommer til at ligge i lovlig høide over terrænget. Areaerne maa ha lovlig bredde og tilstrækkelig dybde og utstrekning. Vinduerne bør gjøres som losholtvinduer i likhet med de sedvanlige paa Thorshov, av hensyn til lettere utluftning. Spiskammerene bør forsynes med vinduer. Takfald mot nabo bør ikke tillates. Trappe-rummene bør ventileres. Gaardsplassene maa vandtæt avdækkes i den utstrekning de ikke utlægges som have.

Kristiania sundhetskommission 28. november 1923.

1234/23

M. D. til vidstilling.

3.

1234/23

29/11 m.

H. Pettersen

Tilbakesendes Hrr. Byggningsclusjen.
Anmeldelsen omfatter 4 Matr. Nr. Der forut-
sættes at Byggeplanen er godkjendt av
Reguleringsvesenet. Byggelinie mot
Ebald Reyghs Gt er ikke bestemt.
Der tiltr. Uenigh. i Henh. t. § 102 i fra
A. § 31 i for Fellesgavler i 1½ st
B — — at — — ikke er førte over Takflate.
C. § 31 2 for Takfald mot Nabo.
D. § 47, 6a for at Arealene overskrider 180 m²
E § 47, 6b — Beliggenheten er i 4 Etager
F. § 47, 6c f — Trappehusene stå i direkte Forbindelse
med Kjelder.
Videre bemerker:
1. Der må sørges for lovlig Area (Kap. 5 under Påbegyn),
hvor 1ste Kjelderlag ikke ligger tilstrækkelig
over Terræng
2. Feierdører må ikke anbringes
ind til Boder.
3. Bad- & W. C.-rum må ei støpes Etage-
dækkene.
4. Der må redegjøres for forsvarlig Ventilasjons-
anordninger
5. Utv. Trapper mot Gate må ikke gis større
Fremspring end i Henh. t. § 48 i tillatt.
6. Indhegning mot Gate må tillegsanmeldes.
Godkjendelse kan ikke meddeles før:
a) de under A, B, C, D, E, F nævnte Misforhold
er erhvervet
b) de under Punkt 4 og 6 nævnte Forhold
er i Orden.

g. Kartforretning er avholdt og tinglest
d. Kloakken er godkjendt i sine Hovedtræk
g. Facaderne er godkjendt
f. Kgl. Erkl. i Anl. Tallungaveien er fremkommet
g. Gateoparbeidelsens spørgsmaal er ordnet
g. Midler fra Radmannen for 24de Aar.

Kra. 30/11 23 H Bugge

1234/23

Overrendes Kria. Brandvæsen til behandling.

1234/23

Kristiania 839/23 Brandstyret

1/12 23.
J. Pettersen

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.
Da en leilighet i matr.no. 53 Fougstadgaten ikke har adgang til to trapper, kan anmeldelsen ikke anbefales.
Kristiania Brandvæsen den 5. december 1923.

1234/23

J. Brockmann

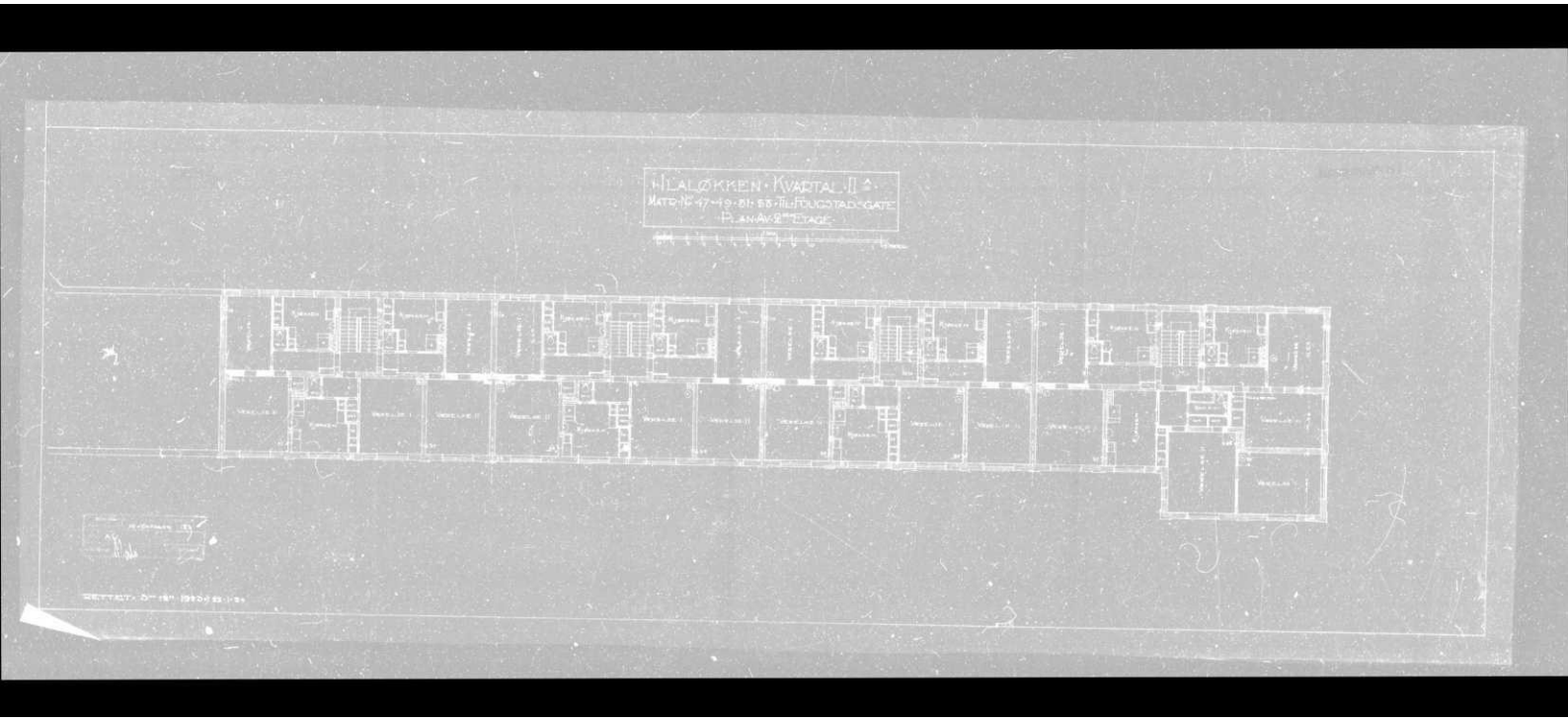
Branddirektøren foranstalter [illegible] meddelelsen anmeldelsen, hvorefter saken forelægges formandskabet.

Kria. 6/12 23.

A. J. Sparre

meddelt 7/12 23

J. Pettersen


HILALØKKEN · KVARTAL II
MATR-NR 47-49-51-53 TIL FJUGSTADSGATE
PLAN AV 2DRE ETASJE

Fougstad gt. 27.

Kfs. V Dgb. nr. 10244/1953
31. des.

Stempelmerker kr. 465.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 31/12 — 1953
av Bygsk. i O.d.

Gnr. 2 1 9 Bnr. 62 . 3

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget IIa kv. IIa.....

en del av eiendommen .....

Denne har fått Fougstadgt. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51.....

og er 5891,8 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ...70..... år og regnes fra ..1/11.1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ...1767,-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. ...10,-..... pr. m_2 ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang .1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det e t t e r b y g n i n g s l o v e n blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter b y g n i n g s l o v e n re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 23. desember 1953

Som fester:

Boliglaget IIa kv. II A

Hans Pedersen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.458.800,- og kr. 1.098.300,- til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. II A

Hans Pedersen

Bil.: II A/1023.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fougstads gate 45, 0173 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 76, andelsnr. 85 i BORETTSLAGET ILA KV 2 A, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260139

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sarvajuthan Mahalingam

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 988 21 221

E-post: sarvajuthan.mahalingam@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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