PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

COLLETTS GATE 66

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Colletts gate 66, 0460 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 31
Aksjenummer 238-240

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26269 **Eiendomsverdi ref nr:** TG4842

Autorisert foretak: M-Takst AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Beskrivelse av eiendommen

Funkisboligblokk typisk for tiden oppført og ferdigstilt i 1936 med bærende konstruksjoner i betong/mur. Fasader pusset og malt utvendig samt synlig forblendet teglstein. Etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Takkonstruksjon typisk flattak, tekket med papp/folie på høyblokken og saltak tekket med takstein på lavblokken. Bygning oppført i 4/5 etasjer med takterrasse, loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatgulv i stuen og på soverommet samt klikklaminat i entré og på kjøkkenet.
Malte slette veggflater med tapet/strie, og malte panelplater og tapet i omkl.rom.
Malte slette betongtak og nedsenket tak med innfelte downlights i omkl.rom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,52 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2008-2009 i regi av styret. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrert avtrekksvifte fra Electrolux, stekeovn fra Beha og platetopp (ukjent merke). Opplegg for både oppvaskmaskin og kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av rør i rør, utenpåliggende forkrommede rør og plastbelagt kobber.
Stoppekraner er plassert under kjøkkenvask og over taket på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger (over radiatorer).
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 3 fordelingskurser.
Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.
Det er felles dørcallinganlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

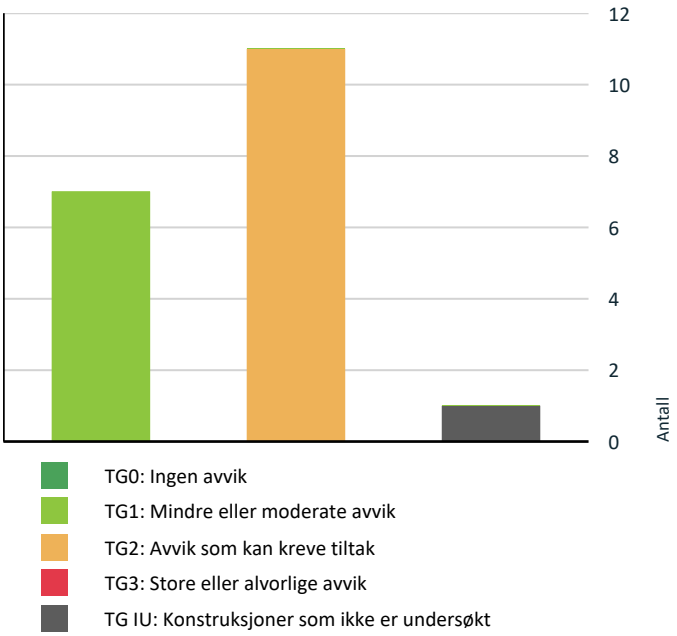
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Soverom og stue har byttet plass iht godkjente byggetegninger.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator)	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblede glass i stuen og på soverommet.
Malt trevindu med 3-lags isolerglass på kjøkkenet produsert i 1979.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for kondensering og soppdannelse samt redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Innvendig varevindu mangler på soverom og ett i stuen. Det ene vinduet på soverommet sitter fast/vanskelig å åpne. Vinduet på kjøkkenet virker å være punktert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting av eldre vinduer for å redusere risiko for kondensering, soppdannelse og varmetap, samt for å oppnå bedre isoleringsevne.
Manglende innvendige varevinduer bør ettermonteres for å forbedre isolasjonen.
Punktert vindu på kjøkkenet bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Selger opplyser at det er innmeldt til styret ønske å skifte av vinduer ifm med rehabilitering av fasaden i 2026.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt slett inngangsdør i tre med brann Ei-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har laminatgulv i stuen og på soverommet samt klikklaminat i entré og på kjøkkenet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette veggflater med tapet/strie, og malte panelplater og tapet i omkl.rom.
Malte slette betongtak og nedsenket tak med innfelte downlights i omkl.rom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,52 m.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm på soverommet og ca 20 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Radon

Beskrivelse

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte betongtrapper med stålrekkeverk. Malte slette vegger og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er boligselskapets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innerdører.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Speilskyvedører til omk.rom.
Garderobeinnredning i omkl.rom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2008-2009 i regi av styret. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er utstedt ferdigattest for tiltaket før krav om uavhengig kontroll ble innført.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om uavhengig kontroll for tiltaket etter regelverket som gjaldt på tidspunktet ferdigattesten ble utstedt. Ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet i henhold til daværende byggesaksregler, men er ikke i seg selv en bekreftelse på at alle utførte arbeider er kontrollert eller utført feilfritt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Beige 20x30cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er noe bruksslitasje i fuger spesielt i mykfuge mot gulv. Mykfuge har noe riss og misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Slitasje på fuger kan oppstå som følge av normalt bruk over tid. Dersom slitasjen øker eller fuger åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Mørke 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist i dusjsonen. Noe mindre fall til hjelpesluk under servantskap.

Vurdering av avvik:
• Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens fall. 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 våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Hjelpesluk er plassert under servantskap.
Dels synlig tettesjikt i sluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med skyvedører og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrert avtrekksvifte fra Electrolux, stekeovn fra Beha og platetopp (ukjent merke). Opplegg for både oppvaskmaskin og kjøl/frys.

–

Innredning med noe bruksslitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør, utenpåliggende forkrommede rør og plastbelagt kobber.
Stoppekraner er plassert under kjøkkenvask og over taket på badet.

Vurdering av avvik:

• Rør i rør system er avsluttet over himlingen på badet. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje eller lekkasjesikres via vannstopper (Waterguard).





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Tilstandsrapport

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger (over radiatorer).

Vurdering av avvik:
• Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 3 fordelingskurser.

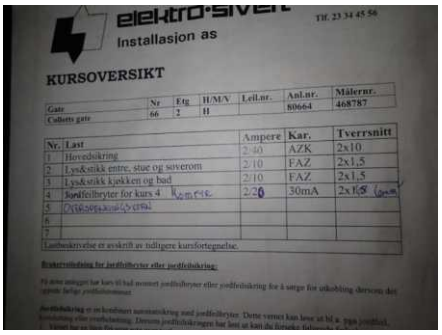
Selger innehar samsvarserklæring for følgende fra Fixel i 2021:
Bad: byttet 4 spotter fra halogen til LED og byttet dimmer. Stue: Byttet dimmer til taklampe. Sikringsskap: Byttet innmat i sikringsskap og montert OSV.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.


Installasjon as

KURSOVERSIKT

Gate	Nr	Etg	H/M/V	Leil.nr.	Anl.nr.	Målernr.
Colletts gate	66	2	H		80664	468787

Nr.	Last	Ampere	Kar.	Tverrsnitt
1	Hovedsikring	2/40	AZK	2x10
2	Lys&stikk entre, stue og soverom	2/10	FAZ	2x1,5
3	Lys&stikk kjøkken og bad	2/10	FAZ	2x1,5
4	Jordfeilbryter for kurs 4	2/40	30mA	2x1,5
5				
6				
7				



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

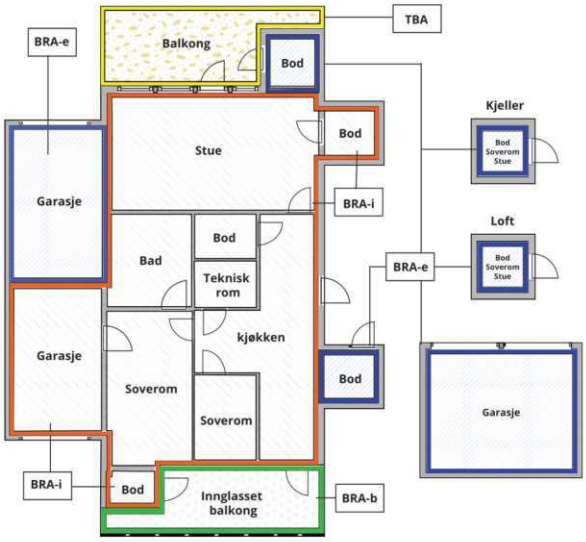
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod					
2. Etasje	56			56	
Kjellerbod		9		9	
SUM	**56**	**9**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, omkledningsrom, soverom, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 6,5 m2. Grunnet lav skråtakshøyde er denne boden ikke målbar. I tillegg disponeres en kjellerbod på ca 9 m2 med en takhøyde på ca 2,95 m.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Soverom og stue har byttet plass iht godkjente byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	31		0	4571.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Colletts gate 66

Hjemmelshaver
As Iladalen I

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
035/AS Iladalen I	931539469	035	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Christian Carpagnano

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
238-240	39 240	*31.12.2025*	107 983	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Iladalen I Boligselskap i bydel Sagene.
Gjennomgående to-roms leilighet med kjøkkenkrok beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en sentral beliggenhet rett ved Iladalen parkområde med stor gressplen og lekeapparater. Det er kort vei til det meste av tilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Gangavstand til knutepunktet på Aleksander Kiellandsplass hvor det er godt med offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 4571,8 m2 med asfalterte internveier, plener, diverse beplantninger og busker.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5367,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet internett, trappevask, vaktmestertjeneste, varmtvann og fyring.
Felleskostnadene øker fra 5 367 kr til 6 172,05 kr per måned fra 01.01.2027.

–

For informasjon om boligselskapet finnes det på: http://web1.herborvi.no/iladalen1

–

Styret og boligselskapet jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6612605			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2026	Egenerklæring oversendt per epost etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.11.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.11.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	10.11.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning avgrenset til tidligere eiers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.11.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Colletts gate 66	0460	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Aksept	92260614	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1. juli 2021 – ca. 5 år og 4 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring gjennom OBOS.

Polise/avtalenr.:

6612605

Våtrom

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ja. Noen sprekker i flisene, men ingen problemer

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

AF Byggfornyelse AS utførte rehabiliteringen, og TM Rør AS utførte røropplegg til vaskemaskin, ifølge tidligere salgsoppgave

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

Gjort i regi av aksjelaget

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert bad

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert bad

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Fixel skiftet fire spotter fra halogen til LED og byttet dimmer på badet 20.12.2021

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering fra Fixel datert 20.12.2021. Dokumentene gjelder blant annet utskifting av fire spotter fra halogen til LED og dimmer på badet. De omfatter også dimmer i stuen og arbeid i sikringsskapet.

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Ifølge tidligere salgsoppgave ble røranlegg og våtrom rehabilitert i 2008–2009 av AF Byggfornyelse AS i regi av boligselskapet.
TM Rør AS utførte røropplegg til vaskemaskin -

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Gjort i regi av aksjelaget

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem og når?

M-Takst AS ved Thomas Madsen, 06.11.2026, som del av tilstandsrapporten

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Tak, piper, takrenner/nedløp og inngangstak inngikk i boligselskapets rehabilitering i 2026. Arbeidene ved vårt bygg er etter min kjennskap ferdige.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Utført i regi av boligselskapet

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vinduene er eldre og vurderer utskiftning

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Større prosjekt i gården 2026. Oppgradert takrenne, nytt tak fiks av fasade

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Gjort i regi av aksjelaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Fixel byttet spotter og dimmere på bad og i stue, skiftet innmat i sikringsskapet og monterte overspenningsvern 20.12.2021.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering fra Fixel datert 20.12.2021 for arbeidene beskrevet over.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Fixel utførte sluttkontroll av egne arbeider 20.12.2021

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen ytterlige avvik som jeg er kjent med

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv:

Badet har naturlig ventilasjon, og kjøkkenet har ventilator med kullfilter uten avtrekk til det fri

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

- [x] 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
- [x] Ja

Av hvem?:

M-Takst AS ved Thomas Madsen vurderte installasjonene som del av befaringen 06.11.2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det er ikke gjort endringer i ventilasjonen

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tilstandsrapporten omtaler at stue og soverom har byttet plass sammenlignet med opprinnelig planløsning. Endringen er gjort før min eiertid

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Boligselskapet har rehabilitert tak og fasader i 2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] 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
- [x] Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra M-Takst, 12.11.2026

Er forholdet utbedret?

Markussen Låseservice har utbedret låsen på inngangsdøren. Tettingen har jeg fikset selv

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Kommunens saksoversikt viser ferdigattest fra 05.10.2009 for rehabilitering av bad i Colletts gate 64–88.

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Felleskostnadene er 5 367 kr per måned og øker til 6 172,05 kr fra 1. januar 2027 etter rehabiliteringen. Jeg er i dialog med styret om utskifting av vinduene i leiligheten

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] 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)

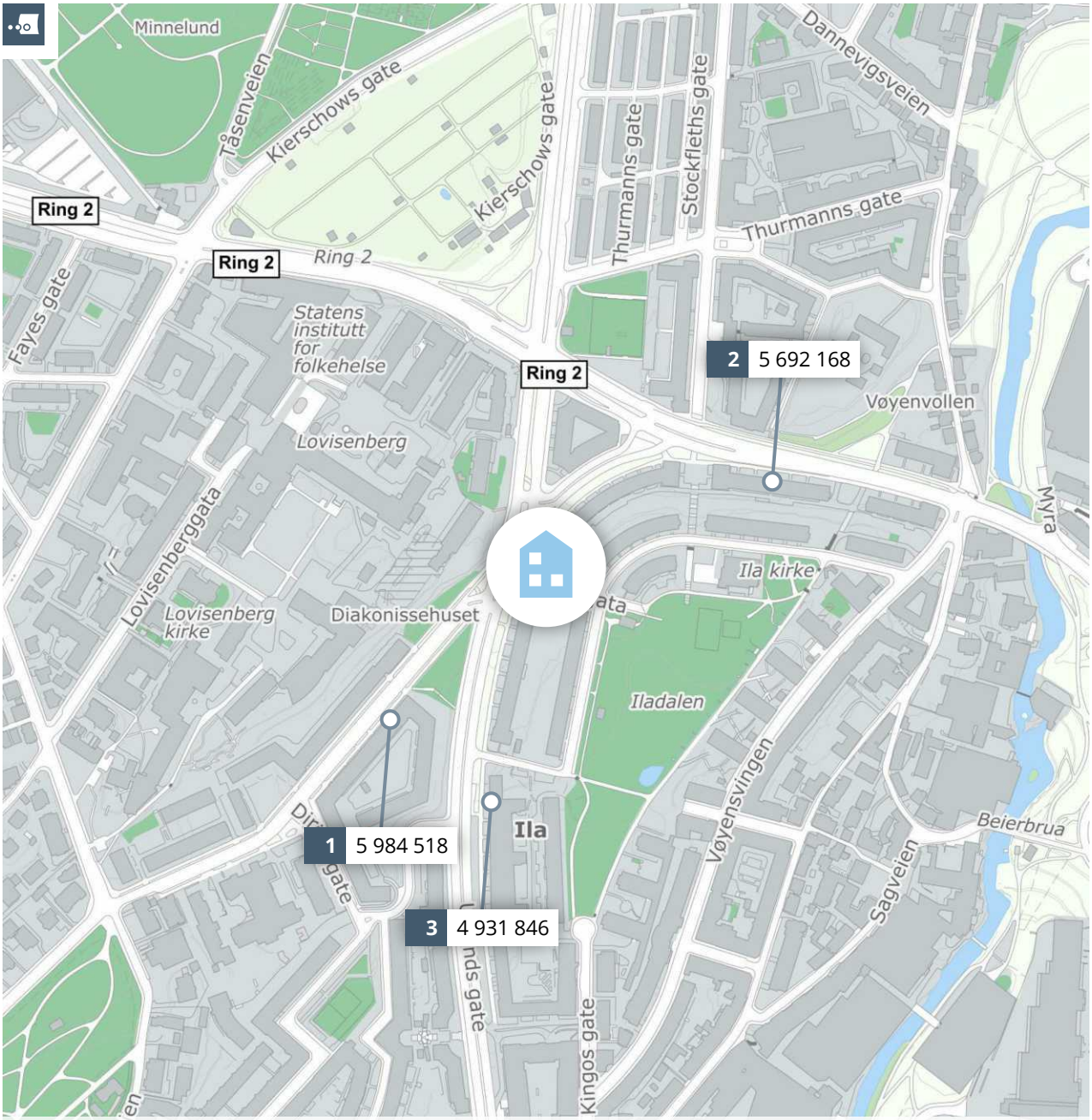
- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

16.11.2026

Signert av

Christian Carpagnano Hoff



Meglers verdivurdering

COLLETTS GATE 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 16.11.2026

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: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Colletts gate 66, 0460 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 219 BNR 31 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 4

Verdivurdert til

4 800 000

155 688	4 955 688	88 494
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	5 367
Formue	39 240
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Colletts gate 60 A 57 m² 1929 2. etg 1 sov	25.09.2026	6 100 000	**5 900 000**	84 518	5 984 518	**104 992**
2 Griffenfeldts gate 17 C 52 m² 1937 1. etg 2 sov	09.03.2026	5 100 000	**5 475 000**	217 168	5 692 168	**109 465**
3 Uelands gate 57 R 55 m² 1936 2. etg 2 sov	07.08.2026	4 400 000	**4 350 000**	581 846	4 931 846	**89 670**

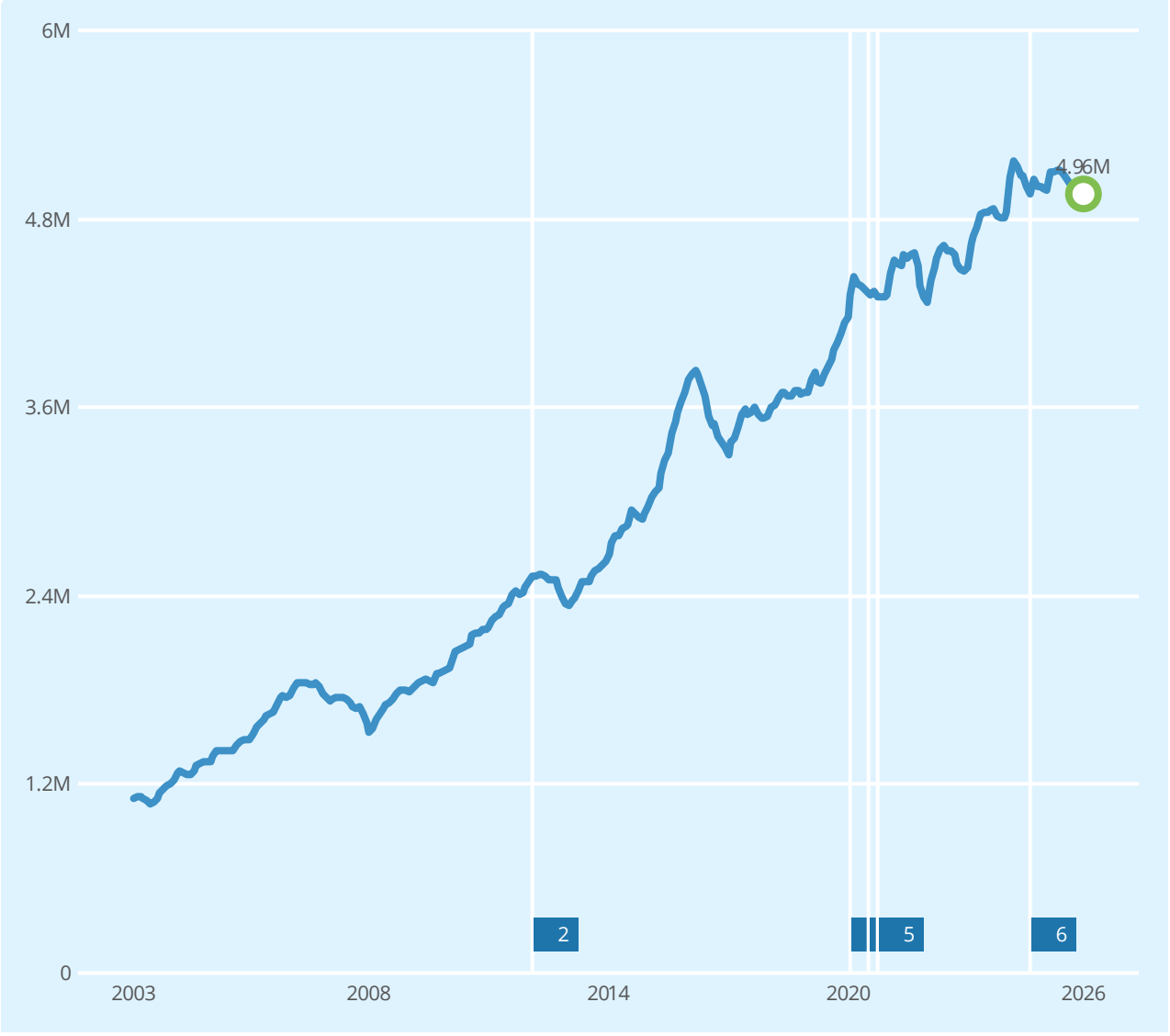
En særdeles innbydende og lys 2-roms aksjeleilighet med særdeles ettertraktet beliggenhet midt mellom Sagene, St. Hanshaugen og Grünerløkka. Leiligheten holder en gjennomgående pen og god standard, med en rekke praktiske løsninger, flott utseende, samt en gjennomgående og velutnyttet planløsning. I tillegg til et moderne utseende og en god romfordeling skilter leiligheten også med en attraktiv beliggenhet i Iladalen. Nærområde ha mye å tilby, som hyggelige kafèer, restauranter, treningsfasiliteter og rekreasjonsmuligheter.

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
3
4
5
6

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ILA RODE 4 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 337 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

23
leiligheter solgt

4.8M
4 766 000 Prisantydning i snitt
4 734 000 Salgspris i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

112 852 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd
108 922 ILA RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

88 494 Colletts gate 66 Totalpris 4 955 688

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Agathe Nässelqvist

Deres ref.: 92260614 Vår ref.: 0022-1-035 Dato: 09.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Iladalen I
Organisasjonsnr:	931539469
Aksjonær:	Carpagnano, Christian Nicolay Watterud
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	035
Aksjeboenhetsnumer:	00011
Adresse:	Colletts Gate 66, 0460 OSLO
Aksjenummer:	35, 238-240
Gnr.	219
Bnr.	31

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6612605.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån: Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.
- Leien inkl. varmt vann og fyring
- Takterrassen er ikke tilgjengelig for alle beboere..Jfr rundskriv fra styret av 19.11.03 vedlagt Husordensregler.
- Hundehold tillatt mot styrets godkjenning.
- Bare fysiske personer kan være aksjeeiere, se vedtekter.
- Kun gateparkering.
- Informasjon om nøkler og skilt- www.iladalen1.no. Navnet som skal stå på ringetablå sendes til iladalen1@styrerommet.no. Nøkler bestilles også via styret.
- Iladalen 1 AS har hjemmeside, www.iladalen1.no og egen facebookside som heter Iladalen 1 AS. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,12%
Restsaldo:	13 658 436,00
Innfrielsesdato:	30.05.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208766155
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,12%
Restsaldo:	7 006 250,00
Innfrielsesdato:	30.05.2056
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
Avdragsfrihet til desember 2026	

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 367,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 367,00	6 172,05 fra 01.01.2027

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:	91,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 765,-
Annen formue:	39 240,-
Gjeld:	107 983,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366854
Restsaldo:	102 902,78
Kapitalkostnader:	1 035,72

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208766155
Restsaldo:	52 785,16
Kapitalkostnader:	274,74

Avdragsfrihet opphører i måned år og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften "avdragsfrihet på lån"

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 155 687,94,-, pr. dags dato.

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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Daniel Presthus Nilsen, e-post: iladalen1@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes 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, 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Protokoll til årsmøte 2026 for AS ILADALEN I

Organisasjonsnummer: 931539469
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. april kl. 09:00 til 24. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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:**
> Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Kirkestuen og Bendik Hinderaker Mikalsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 259 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Ulvevadet Dæhli (60 stemmer)
Synneva Heggholmen Kolltveit (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Ulvevadet Dæhli
Synneva Heggholmen Kolltveit

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Tufteland Kroken (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Tufteland Kroken

7. Forslag til endring av vedtektene: § 3-2 Bruksoverlating (Utleie)

Nåværende tekst i punkt 3-2:

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år•aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner•et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen•det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Forslag til ny formulering av § 3-2

(1) (Endres ikke) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) (Foreslås endret) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i **minst ett sammenhengende år etter ervervet.**
- det gjelder bruksrett til aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) (Endres ikke) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Bakgrunn for forslaget

Boligaksjeselskapet har som formål at aksjeeierne skal bo i leilighetene selv. Dagens regler for bruksoverlating i § 3-2 (2) er utformet for å beskytte dette formålet ved å begrense utleieperiodens varighet til inntil tre år, og ved å kreve spesifikke grunner for fravær.

Forslaget har som mål å modernisere disse reglene for å møte aksjeeiernes endrede livssituasjoner og behov, samtidig som kjernen i boligaksjeselskapet ivaretas. Endringen åpner for lengre utleieperioder for aksjeeiere som har bodd i boligen, uten å endre begrensningen om at ingen kan eie mer enn én bolig eller at bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. På den måten sikres det mot at noen kjøper opp flere leiligheter og leier dem ut.

Oppsummering av endringen

Forslaget innebærer en justering av betingelsene for styrets godkjenning av bruksoverlating. Endringen fjerner de begrensningene som knytter seg til utleiens varighet og aksjeeierens årsak til fravær.

Den viktigste endringen er at det nåværende kravet om botid erstattes med et krav om at aksjeeier eller nær familie må ha bodd i boligen i **minst ett sammenhengende år etter at leiligheten ble kjøpt**. Når dette engangskravet er oppfylt, har aksjeeier rett til å leie ut.

Vi mener denne endringen vil gi aksjeeiere som har bodd i boligen i minst ett år større frihet og forutsigbarhet. Det gir mulighet til å leie ut uten å være bundet av tidsbegrensning eller krav om midlertidighet. Det

tilrettelegger bedre for livets uforutsette endringer og bidrar til at leilighetene til enhver tid er bebodd. Boliger med fleksible utleieregler er i tillegg generelt mer attraktive i markedet.

Styrets innstilling
Styret foreslår å modernisere reglene for utleie (bruksoverlating) for å gi aksjeeierne økt fleksibilitet og økt boligverdi.

Dagens begrensninger på tre års varighet og krav om spesifikke fraværsgrunner foreslås fjernet. I stedet innføres et enkelt krav om at aksjeeier eller nær familie må ha bodd i boligen i minst ett sammenhengende år etter kjøp. Når dette er oppfylt, får aksjeeier rett til å leie ut uten tidsbegrensning.

Endringen vil gjøre leilighetene mer attraktive i markedet. Selskapets formål ivaretas ved at vi beholder dagens begrensninger om at man kun kan eie én bolig og at kun fysiske personer kan være aksjeeiere. Dette sikrer mot at profesjonelle aktører kjøper opp leiligheter for utleie.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny ordlyd § 3-2 (2) foreslås som følger: Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom: aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett sammenhengende år etter ervervet. det gjelder bruksrett til aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. (Vedtektenes § 3-2 første ledd forblir uendret).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Utredning av økonomiske, praktiske og juridiske konsekvenser ved å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag

Fremmet av: Silje Ulvevadet Dæhli

Kort oppsummert

Forslaget innebærer å gi styret mandat til å utrede kostnader, samt praktiske og juridiske konsekvenser ved å eventuelt omdanne Iladalen 1 AS til borettslag

Bakgrunn

Iladalen 1 AS er i dag organisert som et boligaksjeselskap, en utdatert eierform med et komplisert juridisk rammeverk. Borettslag er en moderne og populær eierform som potensielt kan gi flere fordeler for eierne:

1.Et tydelig lovverk: borettslagsloven gir et oversiktlig rammeverk, blant annet for felleskostnader og demokratiske rettigheter for den enkelte eier.

2.Økt markedsverdi: En gjenkjennelig og trygg eierform, synlighet i offentlige registre og muligheten for å etablere gunstige ordninger, for eksempel sikringsfond og IN-ordning, kan bidra til økt markedsverdi på leilighetene.

3.Finansielle fordeler: Banker har gunstige produkter rettet mot borettslag samlet sett og den enkelte eier. Dette kan både gi bedre betingelser på felleslån og lettere tilgang på boliglån og refinansiering for den enkelte eier.

Konsekvens av vedtak

En omdanning til borettslag vil medføre kostnader, og det er viktig at eierne får mulighet til å veie konkrete priser opp mot annen relevant informasjon før bytte av eierform blir tatt opp til avstemming. Dersom dette forslaget vedtas, vil saken bli grundig utredet, noe som er en forutsetning for en god beslutningsprosess videre. Det er viktig å understreke at et ja til dette forslaget ikke er et vedtak om å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at møtet vedtar forslaget. En utredning av de økonomiske, praktiske og juridiske konsekvensene ved en eventuell omdanning av Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag vil danne et mer faktabasert og helhetlig beslutningsgrunnlag for årsmøtet.

Vedtak om å gi styret oppdrag til utredning innebærer ikke noen bindende forpliktelse til å gjennomføre omdanning, men gir først og fremst mulighet til å innhente konkret informasjon om kostnader, offentlige avgifter og nødvendig juridisk bistand.

Styret anser dette som et fornuftig første steg i en prosess der sluttmålet er at eierne på en informert måte kan ta stilling til om Iladalen 1 AS skal omdannes til borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede praktiske, juridiske og økonomiske rammer for en omdanning av Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag. Sistnevnte innebærer å legge frem et budsjett over totale kostnader ved en omdanning, som offentlige avgifter og anbud på juridisk bistand. Styret legger frem resultatet av utredningen i en ny sak, og denne vil danne beslutningsgrunnlaget for om Iladalen 1 AS skal omdannes til borettslag. Frist for å legge frem saken til avstemming er senest innen neste ordinære årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om endring av vedtekter: Adgang for selskaper til å eie næringsseksjoner

Fremmet av: Thomas Solberg

Næringsseksjonene 00138 og 00111 brukes i dag som kafélokaler. Driften vil gi positivt bidrag til sameiet og nærområdet. Dagens vedtekter (§ 2-1 (2)) begrenser eierskap til fysiske personer, noe som er upraktisk når selskapet reelt bærer investering, risiko og drift. Endring vil tilrettelegge profesjonell forvaltning og markedstilpasset eierstruktur, samtidig som styret beholder kontroll via godkjenningsrett.

Nåværende tekst i vedtekt:

§ 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

§ 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle, herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp- og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

Forslag til ny tekst i vedtektene:

§ 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av aksjer knyttet til næringsseksjoner. Næringsseksjoner kan eies av både fysiske og juridiske personer (selskaper). Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig eller bruksrett til en bestemt næringsseksjon.

§ 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene, eller dersom planlagt virksomhet i næringsseksjon anses å medføre vesentlig ulempe, sjenanse eller risiko for sameiet eller dets beboere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle, herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp- og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

Styrets innstilling
Styrets vurdering:
Styret har vurdert forslaget fra Thomas Solberg om å åpne for at selskaper kan eie næringsseksjonene 00138 og 00111.

Styret viser til:

- Næringsseksjonene er i dag etablert med kafédrift som bidrar positivt til sameiets miljø
- Forslaget ivaretar sameiets kontroll gjennom styregodkjenning og klare vilkår for virksomhetstype
- Endring er i tråd med markedspraksis for næringsseksjoner og letter profesjonell drift

Styret finner at forslaget er balansert og hensiktsmessig, og innstiller derfor generalforsamlingen på å vedta endringene i § 2-1 (2) og § 2-3 (2) som foreslått av forslagsstiller.

Styrets begrunnelse for innstillingen:

1. Begrenset omfang: Endringen gjelder kun de to definerte næringsseksjonene
2. Kontroll sikret: Styret beholder vetorett ved uønsket virksomhet
3. Verdiskapende: Profesjonell drift styrker næringsseksjonenes verdi for sameiet
4. Tydelige vilkår: Ordinær virksomhet (kafé, kontor, kultur) er presisert

Anbefaling: Generalforsamlingen vedtar endringene med 2/3 flertall i henhold til § 10-1.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i vedtektene: 1. **§ 2-1 (2) erstattes med:** "(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av aksjer knyttet til næringsseksjoner (aksjeboenhetsnr. 00138 og 00111). Næringsseksjoner kan eies av både fysiske og juridiske personer (selskaper). Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir bruksrett til en bestemt bolig eller seksjon." 2.

> **§ 2-3 (2) tilføyes/utvides med:** "Selskapet skal nekte godkjenning dersom ervervet strider mot § 2-1 eller dersom planlagt virksomhet i næringsseksjon anses å medføre vesentlig ulempe, sjenanse eller risiko for sameiet eller dets beboere. Virksomheten skal være av ordinær og samfunnsmessig akseptabel karakter (eksempelvis kafé, kiosk, kontor, kunst- eller kulturvirksomhet)."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 22
AS ILADALEN I

Velkommen til årsmøte i AS ILADALEN I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/22

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forslag til endring av vedtektene: § 3-2 Bruksoverlating (Utleie)
8. Utredning av økonomiske, praktiske og juridiske konsekvenser ved å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag
9. Forslag om endring av vedtekter: Adgang for selskaper til å eie næringsseksjoner

Med vennlig hilsen,
Styret i AS ILADALEN I

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

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fredrik Kirkestuen og Bendik Hinderaker Mikalsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 22 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 259 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Ulvevadet Dæhli
- Synneva Heggholmen Kolltveit

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

- Eirik Tufteland Kroken

Sak 7

Forslag til endring av vedtektene: § 3-2 Bruksoverlating (Utleie)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst i punkt 3-2:

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år•aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner•et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen•det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Forslag til ny formulering av § 3-2

(1) (Endres ikke) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) (Foreslås endret) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i **minst ett sammenhengende år etter ervervet.**
- det gjelder bruksrett til aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) (Endres ikke) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Bakgrunn for forslaget

Boligaksjeselskapet har som formål at aksjeeierne skal bo i leilighetene selv. Dagens regler for bruksoverlating i § 3-2 (2) er utformet for å beskytte dette formålet ved å begrense utleieperiodens varighet til inntil tre år, og ved å kreve spesifikke grunner for fravær.

Forslaget har som mål å modernisere disse reglene for å møte aksjeeiernes endrede livssituasjoner og behov, samtidig som kjernen i boligaksjeselskapet ivaretas. Endringen åpner for lengre utleieperioder for aksjeeiere som har bodd i boligen, uten å endre begrensningen om at ingen kan eie mer enn én bolig eller at bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. På den måten sikres det mot at noen kjøper opp flere leiligheter og leier dem ut.

Oppsummering av endringen

Forslaget innebærer en justering av betingelsene for styrets godkjenning av bruksoverlating. Endringen fjerner de begrensningene som knytter seg til utleiens varighet og aksjeeierens årsak til fravær.

Den viktigste endringen er at det nåværende kravet om botid erstattes med et krav om at aksjeeier eller nær familie må ha bodd i boligen i **minst ett sammenhengende år etter at leiligheten ble kjøpt**. Når dette engangskravet er oppfylt, har aksjeeier rett til å leie ut.

Vi mener denne endringen vil gi aksjeeiere som har bodd i boligen i minst ett år større frihet og forutsigbarhet. Det gir mulighet til å leie ut uten å være bundet av tidsbegrensning eller krav om midlertidighet. Det tilrettelegger bedre for livets uforutsette endringer og bidrar til at leilighetene til enhver tid er bebodd. Boliger med fleksible utleieregler er i tillegg generelt mer attraktive i markedet.

Styrets innstilling

Styret foreslår å modernisere reglene for utleie (bruksoverlating) for å gi aksjeeierne økt fleksibilitet og økt boligverdi.

Dagens begrensninger på tre års varighet og krav om spesifikke fraværsgrunner foreslås fjernet. I stedet innføres et enkelt krav om at aksjeeier eller nær familie må ha bodd i boligen i minst ett sammenhengende år etter kjøp. Når dette er oppfylt, får aksjeeier rett til å leie ut uten tidsbegrensning.

Endringen vil gjøre leilighetene mer attraktive i markedet. Selskapets formål ivaretas ved at vi beholder dagens begrensninger om at man kun kan eie én bolig og at kun fysiske personer kan være aksjeeiere. Dette sikrer mot at profesjonelle aktører kjøper opp leiligheter for utleie.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

Forslag til vedtak

Ny ordlyd § 3-2 (2) foreslås som følger: Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom: aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett sammenhengende år etter ervervet. det gjelder bruksrett til aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. (Vedtektenes § 3-2 første ledd forblir uendret).

Sak 8

Utredning av økonomiske, praktiske og juridiske konsekvenser ved å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag

Forslag fremmet av:
Silje Ulvevadet Dæhli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kort oppsummert

Forslaget innebærer å gi styret mandat til å utrede kostnader, samt praktiske og juridiske konsekvenser ved å eventuelt omdanne Iladalen 1 AS til borettslag

Bakgrunn

Iladalen 1 AS er i dag organisert som et boligaksjeselskap, en utdatert eierform med et komplisert juridisk rammeverk. Borettslag er en moderne og populær eierform som potensielt kan gi flere fordeler for eierne:

1.Et tydelig lovverk: borettslagsloven gir et oversiktlig rammeverk, blant annet for felleskostnader og demokratiske rettigheter for den enkelte eier.

2.Økt markedsverdi: En gjenkjennelig og trygg eierform, synlighet i offentlige registre og muligheten for å etablere gunstige ordninger, for eksempel sikringsfond og IN-ordning, kan bidra til økt markedsverdi på leilighetene.

3.Finansielle fordeler: Banker har gunstige produkter rettet mot borettslag samlet sett og den enkelte eier. Dette kan både gi bedre betingelser på felleslån og lettere tilgang på boliglån og refinansiering for den enkelte eier.

Konsekvens av vedtak

En omdanning til borettslag vil medføre kostnader, og det er viktig at eierne får mulighet til å veie konkrete priser opp mot annen relevant informasjon før bytte av eierform blir tatt opp til avstemming. Dersom dette forslaget vedtas, vil saken bli grundig utredet, noe som er en forutsetning for en god beslutningsprosess videre. Det er viktig å understreke at et ja til dette forslaget ikke er et vedtak om å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at møtet vedtar forslaget. En utredning av de økonomiske, praktiske og juridiske konsekvensene ved en eventuell omdanning av Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag vil danne et mer faktabasert og helhetlig beslutningsgrunnlag for årsmøtet.

Vedtak om å gi styret oppdrag til utredning innebærer ikke noen bindende forpliktelse til å gjennomføre omdanning, men gir først og fremst mulighet til å innhente konkret informasjon om kostnader, offentlige avgifter og nødvendig juridisk bistand.

Styret anser dette som et fornuftig første steg i en prosess der sluttmålet er at eierne på en informert måte kan ta stilling til om Iladalen 1 AS skal omdannes til borettslag.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede praktiske, juridiske og økonomiske rammer for en omdanning av Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag. Sistnevnte innebærer å legge frem et budsjett over totale kostnader ved en omdanning, som offentlige avgifter og anbud på juridisk bistand. Styret legger frem resultatet av utredningen i en ny sak, og denne vil danne beslutningsgrunnlaget for om Iladalen 1 AS skal omdannes til borettslag. Frist for å legge frem saken til avstemming er senest innen neste ordinære årsmøte.

Vedlegg

2. Omdanning til borettslag forslag.pdf

Sak 9

Forslag om endring av vedtekter: Adgang for selskaper til å eie næringsseksjoner

Forslag fremmet av:
Thomas Solberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Næringsseksjonene 00138 og 00111 brukes i dag som kafélokaler. Driften vil gi positivt bidrag til sameiet og nærområdet. Dagens vedtekter (§ 2-1 (2)) begrenser eierskap til fysiske personer, noe som er upraktisk

når selskapet reelt bærer investering, risiko og drift. Endring vil tilrettelegge profesjonell forvaltning og markedstilpasset eierstruktur, samtidig som styret beholder kontroll via godkjenningsrett.

Nåværende tekst i vedtekt:

§ 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

§ 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle, herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp- og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

Forslag til ny tekst i vedtektene:

§ 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av aksjer knyttet til næringsseksjoner. Næringsseksjoner kan eies av både fysiske og juridiske personer (selskaper). Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig eller bruksrett til en bestemt næringsseksjon.

§ 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene, eller dersom planlagt virksomhet i næringsseksjon anses å medføre vesentlig ulempe, sjenanse eller risiko for sameiet eller dets beboere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle, herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp- og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

Styrets innstilling

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget fra Thomas Solberg om å åpne for at selskaper kan eie næringsseksjonene 00138 og 00111.

Styret viser til:

- Næringsseksjonene er i dag etablert med kafédrift som bidrar positivt til sameiets miljø
- Forslaget ivaretar sameiets kontroll gjennom styregodkjenning og klare vilkår for virksomhetstype
- Endring er i tråd med markedspraksis for næringsseksjoner og letter profesjonell drift

Styret finner at forslaget er balansert og hensiktsmessig, og innstiller derfor generalforsamlingen på å vedta endringene i § 2-1 (2) og § 2-3 (2) som foreslått av forslagsstiller.

Styrets begrunnelse for innstillingen:

1. Begrenset omfang: Endringen gjelder kun de to definerte næringsseksjonene
2. Kontroll sikret: Styret beholder vetorett ved uønsket virksomhet
3. Verdiskapende: Profesjonell drift styrker næringsseksjonenes verdi for sameiet
4. Tydelige vilkår: Ordinær virksomhet (kafé, kontor, kultur) er presisert

Anbefaling: Generalforsamlingen vedtar endringene med 2/3 flertall i henhold til § 10-1.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i vedtektene: 1. **§ 2-1 (2) erstattes med:** "(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av aksjer knyttet til næringsseksjoner (aksjeboenhetsnr. 00138 og 00111). Næringsseksjoner kan eies av både fysiske og juridiske personer (selskaper). Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir bruksrett til en bestemt bolig eller seksjon." 2. **§ 2-3 (2) tilføyes/utvides med:** "Selskapet skal nekte godkjenning dersom ervervet strider mot § 2-1 eller dersom planlagt virksomhet i næringsseksjon anses å medføre vesentlig ulempe, sjenanse eller risiko for sameiet eller dets beboere. Virksomheten skal være av ordinær og samfunnsmessig akseptabel karakter (eksempelvis kafé, kiosk, kontor, kunst- eller kulturvirksomhet)."

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning / Rapport fra styret

Hei alle beboere og aksjonærer i Iladalen 1 AS. I denne rapporten skal vi i styret fortelle om arbeidet som er gjort det siste året. Dette året har Eirik Tufteland Kroken og Synneva Heggholmen Kolltveit vært styremedlemmer og Daniel Presthus Nilsen har vært styreleder.

Dette er listen over styrets arbeid det siste året:

Større prosjekter og ekstraordinære tiltak:

- Skiftet hovedtavle i det elektriske anlegget.
- Håndtert mye ekstraarbeid i forbindelse med komplikasjoner rundt varmeanlegget etter at hovedtavlen ble byttet i september.
- Planlagt større renoveringsprosjekt av tak og fasade.
- Merket opp parkeringsplassen. • Sikret taket og blikk på begge tårnblokkene.
- Håndtert og utbedret ødelagte låser i inngangsdører.

Sosialt og fellesskap:

- Avholdt dugnader for å holde fellesarealene fine.
- Arrangert sosial samling og bakgårdsfest i september med quiz og grilling.

Løpende administrasjon, vedlikehold og drift:

- Avholdt styremøter omtrent annenhver uke.
- Generelt vedlikehold og drift av aksjeselskapet.
- Besvarelse av henvendelser fra beboere på e-post, telefon, SMS og meldinger på Vibbo.
- Behandling av fakturaer, budsjetter og regnskap.
- Håndtering og behandling av utleiesøknader, og godkjennelser av nye eiere.
- Håndtering og behandling av bygge- og oppussingssøknader.
- Administrasjon av gjesterommet.
- Håndtering av nye navn på ringetablå.
- Administrere nøkkelservice for beboerne.

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.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 63 643.

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 3,6 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS ILADALEN I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS ILADALEN I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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: YV240-EEMD5-PP7B6-03YQ3-BV3MX-7FX7G

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

AS ILADALEN I
ORG.NR. 931539469, KLIENTNR. 22

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 313 945	7 019 026	7 316 000	7 579 766
Andre inntekter		0	9 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 313 945**	**7 028 026**	**7 316 000**	**7 579 766**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-33 840	-32 000	-33 152
Styrehonorar	4	-250 000	-240 000	-250 000	-259 000
Avskrivninger	13	-15 351	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-18 992	-12 179	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-276 910	-264 258	-277 000	-289 465
Konsulenthonorar		-9 537	-35 288	-20 000	-300 000
Drift og vedlikehold	6	-1 755 516	-862 086	-1 150 000	-875 000
Forsikringer		-398 460	-322 288	-387 000	-433 440
Kommunale avgifter	7	-1 226 713	-1 121 825	-1 261 820	-1 347 060
Energi/fyring	8	-716 149	-637 618	-700 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 953	-461 850	-338 000	-338 000
Andre driftskostnader	9	-1 008 086	-952 510	-1 052 000	-1 081 210
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 045 917**	**-4 943 740**	**-5 488 820**	**-5 627 957**
DRIFTSRESULTAT		**1 268 028**	**2 084 286**	**1 827 180**	**1 951 809**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 968	4 860	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-897 853	-971 057	-915 000	-813 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-885 885**	**-966 197**	**-913 000**	**-811 000**
ÅRSRESULTAT		**382 143**	**1 118 088**	**914 180**	**1 140 809**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		382 143	1 118 088		

AS ILADALEN I
ORG.NR. 931539469, KLIENTNR. 22

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 519 749	1 535 100
Tomt		430 604	430 604
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 950 353**	**1 965 704**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 186	0
Driftskonto OBOS-banken		14 374	366 266
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		315 770	305 127
SUM OMLØPSMIDLER		**343 330**	**671 393**
SUM EIENDELER		**2 293 683**	**2 637 097**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	109 600	109 600
Udekket tap	14	-12 665 698	-13 047 841
SUM EGENKAPITAL		**-12 556 098**	**-12 938 241**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 332 794	15 084 627
Borettsinnskudd	16	237 300	237 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 570 094**	**15 321 927**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		275 171	248 300
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		4 516	5 111
SUM KORTSIKTIG GJELD		**279 687**	**253 411**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 293 683**	**2 637 097**
Pantstillelse	17	24 664 600	43 164 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2026
Styret i As Iladalen I

Daniel Presthus Nilsen Synneva Heggholmen Kolltveit Eirik Tufteland Kroken

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 074 449
Forretningslokale	52 296
Leie	186 000
Fryseboks	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 313 945**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 714

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 992
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 992**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

PIR II	-146 249
OBOS Prosjekt	-247 233
Fokus rådgivning	-54 591
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-448 073**
Drift/vedlikehold bygninger	-39 022
Drift/vedlikehold VVS	-117 868
Drift/vedlikehold elektro	-606 059
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-224 454
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-91 758
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 988
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-34 050
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-26 245
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 755 516**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 265
Vann- og avløpsgebyr	-884 937
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-338 025
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 226 713**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-716 149
SUM ENERGI / FYRING	**-716 149**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-49 358
Vaktmestertjenester	-525 670
Renhold ved firmaer	-269 506
Snørydding	-74 374
Gressklipping	-21 584
Andre driftskostnader	-57 871
Trykksaker	-19
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 714
Andre kontorkostnader	-862
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 926
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 008 086**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 325
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 643
SUM FINANSINNTEKTER	**11 968**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-889 968
Renter på leverandørgjeld	-432
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-6 453
SUM FINANSKOSTNADER	**-897 853**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1986	1 584 802
Oppskrevet	1 314 000
Avskrevet tidligere år	-1 363 702
Avskrevet i år	-15 351
SUM BYGNINGER	**1 519 749**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.219/bnr.31 og 103
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 15.
Fra 2025 avskrives bygninger med 1% hvert år.

NOTE 13
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	109 600
SUM AKSJEKAPITAL	**109 600**

Fordelt på 548 aksjer x 200.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
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.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-23 690 000	
Nedbetalt tidligere	8 605 373	
Nedbetalt i år	751 833	
		-14 332 794
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 332 794**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-237 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-237 300**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	237 300
Pantelån	14 332 794
TOTALT	**14 570 094**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 519 749
Tomt	430 604
TOTALT	**1 950 353**

TIL: Styret i Iladalen 1 AS

FRA: Silje Ulvevadet Dæhli (CG 78), Sigrid Lilleland (CG 70), Andrea Mundal (CG 64), Hedda Skogheim Næss (GG 13), Mathias Rui (CG 70), Une Hofsli Rødven (CG 70), Ingrid Salbu (CG 66), Cecilie Vanberg Stangeland (CG78), Melvin Treider (CG 70)

DATO: 10.04.2026

Forslag til årsmøte i Iladalen 1 AS, 2026: Utredning av økonomiske, praktiske og juridiske konsekvenser ved å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag

Oppsummert:
Kort oppsummert går forslaget ut på at årsmøtet vedtar å gi styret mandat til å utrede kostnader, samt praktiske og juridiske forhold knyttet til å bytte eierform på Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag.

Begrunnelse:
Iladalen 1 AS er i dag organisert som et boligaksjeselskap. Siden lovendringen i borettslagsloven og boligbyggelagsloven i 2005 er dette en eierform som i praksis er under utfasing. Omdanning til et borettslag kan potensielt gi betydelige fordeler for den enkelte eier og for fellesskapet:

1. **Styrket juridisk sikkerhet og forutsigbarhet**
   Som boligaksjeselskap styres vi i dag av et komplisert samspill mellom aksjeloven og enkelte deler av borettslagsloven, noe som kan skape usikkerhet og merarbeid.

- Spesialtilpasset lovverk
  Borettslagsloven er skreddersydd for boligselskap, mens aksjeloven primært er laget for næringsvirksomhet. Ved å bli et borettslag kan vedtektene justeres i tråd med et tydelig juridisk rammeverk. Dette gir styret bedre verktøy for forvaltning og øker profesjonaliteten utad. Samtidig bidrar borettslagsloven til å gjøre prosessene innad mer demokratiske fordi lovverket i større grad ivaretar eiernes medbestemmelsesrett.

  Lovfestet forkjøpsrett og vedlikehold
  Reglene for vedlikeholdsplikt, bruksoverlating (utleie) og mislighold er langt tydeligere i borettslagsloven, noe som gir økt trygghet for alle eiere.

2. **Økt boligverdi og markedstilpasning**
   Borettslag er en standardisert og trygg eierform som eiendomsmeglere og kjøpere kjenner godt til, noe som kan bidra til å mobilisere en større kjøpergruppe ved salg.

- Trygg og attraktiv ordning
  Siden boligaksjeselskap er en utdatert eierform, kan mulige kjøpere være skeptiske til aksjeleiligheter. Videre står den enkelte aksjeleilighet ikke oppført i grunnbok eller eiendomsregister, og lovverket er komplekst, som nevnt i punkt 1. Overgang til borettslag fjerner usikkerhet og gir økt synlighet, noe som vil kunne bidra til økt interesse i markedet og dermed høyere salgspris. Vi vil også kunne vurdere å etablere attraktive ordninger, for eksempel sikringsordning og IN-ordning. Dette vil komme nåværende eiere til gode og kan fremme økt interesse hos mulige kjøpere.

- Økt boligverdi gjennom bedre lånemuligheter
  Mange banker er mer tilbakeholdne med å belåne boligaksjer sammenlignet med

borettslagsandeler. Dette skyldes at pant i borettslagsandeler er enklere og tryggere for bankene å håndtere juridisk. Ved å gå over til å bli et borettslag, kan leilighetene bli attraktive for en større gruppe kjøpere. Over tid vil dette kunne gi en positiv effekt på markedsverdien i Iladalen 1.

3. **Bedre finansierings- og refinansieringsmuligheter**

- Enklere individuell refinansiering
  For den enkelte beboer vil det være enklere å refinansiere private lån eller ta opp tilleggslån, for eksempel til oppussing, når boligen er en borettslagsandel. Pantedokumenter og tinglysing følger et system som norske banker er rigget for, noe som gir mindre arbeid og potensielt bedre renter for oss som eiere.
- Gunstigere refinansiering av fellesgjeld
  Som borettslag vil vi kunne stå sterkere i forhandlinger om felleslån. Finansinstitusjoner har standardiserte og gunstige produkter rettet mot borettslag. En omdanning kan dermed åpne opp for bedre rentebetingelser på selskapets gjeld, noe som direkte kan redusere våre månedlige felleskostnader.

Økonomiske konsekvenser:
Sett i lys av den mulige verdiøkningen på hver enkelt boenhet, muligheten for lavere rentekostnader samt mer effektiv drift, kan en omdanning til borettslag være en potensiell svært lønnsom investering for fellesskapet. Samtidig vil en omdanning gi kostnader i form av offentlige gebyrer og juridisk bistand. Før en endelig beslutning om omdanning kan tas, er det av vesentlig betydning at eierne får et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag i form av konkrete utgifter og annen relevant informasjon.

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede praktiske, juridiske og økonomiske rammer for en omdanning av Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag. Sistnevnte innebærer å legge frem et budsjett over totale kostnader ved en omdanning, som offentlige avgifter og anbud på juridisk bistand. Styret legger frem resultatet av utredningen i en ny sak, og denne vil danne beslutningsgrunnlaget for om Iladalen 1 AS skal omdannes til borettslag. Frist for å legge frem saken til avstemming er senest innen neste ordinære årsmøte».

Med vennlig hilsen,

Eiere i Iladalen 1 AS

Silje Ulvevadet Dæhli (CG 78), Sigrid Lilleland (CG 70), Andrea Mundal (CG 64), Hedda Skogheim Næss (GG 13), Mathias Rui (CG 70), Une Hofsli Rødven (CG 70), Ingrid Salbu (CG 66), Cecilie Vanberg Stangeland (CG78), Melvin Treider (CG 70)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.26
Selskapsnummer: 22 **Selskapsnavn:** AS ILADALEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fredrik Kirkestuen og Bendik Hinderaker Mikalsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 259 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Silje Ulvevadet Dæhli

☐ Synneva Heggholmen Kolltveit

Vara (kun 1 skal velges)

☐ Eirik Tufteland Kroken

Sak 7 Forslag til endring av vedtektene: § 3-2 Bruksoverlating (Utleie)

Ny ordlyd § 3-2 (2) foreslås som følger: Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom: aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett sammenhengende år etter ervervet. det gjelder bruksrett til aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. (Vedtektenes § 3-2 første ledd forblir uendret).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Utredning av økonomiske, praktiske og juridiske konsekvenser ved å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag

Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede praktiske, juridiske og økonomiske rammer for en omdanning av Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag. Sistnevnte innebærer å legge frem et budsjett over totale kostnader ved en omdanning, som offentlige avgifter og anbud på juridisk bistand. Styret legger frem resultatet av utredningen i en ny sak, og denne vil danne beslutningsgrunnlaget for om Iladalen 1 AS skal omdannes til borettslag. Frist for å legge frem saken til avstemming er senest innen neste ordinære årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om endring av vedtekter: Adgang for selskaper til å eie næringsseksjoner

Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i vedtektene: 1. **§ 2-1 (2) erstattes med:** "(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av aksjer knyttet til næringsseksjoner (aksjeboenhetsnr. 00138 og 00111). Næringsseksjoner kan eies av både fysiske og juridiske personer (selskaper). Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir bruksrett til en bestemt bolig eller seksjon." 2. **§ 2-3 (2) tilføyes/utvides med:** "Selskapet skal nekte godkjenning dersom ervervet strider mot § 2-1 eller dersom planlagt virksomhet i næringsseksjon anses å medføre vesentlig ulempe, sjenanse eller risiko for sameiet eller dets beboere. Virksomheten skal være av ordinær og samfunnsmessig akseptabel karakter (eksempelvis kafé, kiosk, kontor, kunst- eller kulturvirksomhet)."

☐ For

☐ Mot

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

VEDTEKTER

FOR

A/S ILADALEN 1

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24 april 2006.
Endret 09. mai 2019 og 05. mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/S Iladalen I er et boligaksjeselskap bestående av eiendommene Collettsgt. 64 til 88 og Griffenfeldtsgt. 13 til 15 som er oppført på tomter kjøpt av Oslo kommune.
Boligaksjeselskapet har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 109.600 fordelt på 548 aksjer á kr 200.
Fire aksjer gir borett til en bolig. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle,

herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp - og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Aksjeeieren har ikke rett til å foreta forandringer iden bygningsmessige konstruksjon eller som har virkninger for andre uten styrets samtykke. Aksjeeieren må ikke uten boligselskapetes samtykke sette opp antenner på eiendommen. Aksjeeieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen. Aksjeeieren er ansvarlig for at gjenstander han bringer med seg inn i eller oppbevarer i leiligheten ikke er befengt med veggdyr jfr. husleieloven § 20.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, inngangsdør til leiligheten. Utskiftning av inngangsdør må følge kravene som er regulert i husordensreglene pkt. 11.2.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Aksjonæren må deponere sin partialobligasjon hos selskapets forretningsfører som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 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.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier som ønsker en spesiell sak behandlet på den ordinærer generalforsamlingen, må senest innen utgangen av januar måned ha sendt inn til styret skriftlig forslag om dette.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR A.S. ILADALEN 1

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene. Husordensregler kan bare endres med flertalls tilslutning på generalforsamling.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Aksjonærer og beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

2. Konsekvens og reaksjon ved brudd på Husordensreglene

2.1. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av aksjer jf. Borettslagsloven § 5-22 første ledd og i sameiets Vedtekter punkt 5-2.

2.2. Dersom aksjonærens, beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og sameiets Vedtekter punkt 5-3.

2.3. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til aksjonær og/eller beboer med en rimelig frist til å rette opp de påklagede forhold.

2.4. Aksjonær er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. SeksjonsAksjonær er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av aksjonærens husstand, leietakere eller andre personer som aksjonæren har gitt adgang til eiendommen.

3. Bruk av leiligheten

3.1. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til avtrekksventilen og luftelukene.

3.2. Ved fraflytting må alle nøkler som benyttes til leiligheten avleveres.

3.3. Dersom aksjonær eller beboer mister nøkler til fellesområde skal dette meldes fra til styret.

3.4. Endringer på radiator som fører til tapping av vann eller endret trykk i varmeanlegget/radiator er ikke lov fra 15. September til 15. April. Ved akutt behov skal styret kontaktes. Ved brudd på dette kan eventuelle merkekostnader belastes beboer / aksjeeier.

4. Fellesarealer

4.1. Innenfor selskapets område må det ikke settes kjøretøyer eller andre vedkommende gjenstander.

4.2. Vern om plener og beplantninger.

4.3. Det skal ikke kjøres eller parkeres på plener og grøntanlegg, beboere må sørge for at besøkende til eiendommen også overholder dette.

4.4. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

4.5. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

4.6. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av aksjonær.

4.7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

5. Gjesteparkering

5.1. Det er ikke tillatt med parkering av beboernes biler på plassene mellom tårnblokkene. Plassene mellom tårnblokkene er bestemt til gjesteparkering og eventuell korttidsparkering.

5.2. Besøkende må plassere utfylt parkeringslapp synlig i bilens frontrute. Lapper finnes på oppslagstavlen utenfor vaskekjelleren. Bruk av andre lapper vil medføre kontrollavgift.

6. Søppel

6.1. Husholdningsavfall skal puttes i poser, som knyttes godt igjen, før det før det kastes i søppelsjakten. Søppelsjaktdøren må holdes lukket.

6.2. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand.

6.3. Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppelkassene.

6.4. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

6.5. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

7. Takterrasse

7.1. Taket kan benyttes av tårnblokkenes beboere, men ikke av beboere i andre oppganger. Dette er av hensyn til beboernes sikkerhet og trivsel.

7.2. Det er selskapets ansvar å holde takpappen i orden. Benyttelse av taket på tårnblokkene gjøres på eget ansvar.

7.3. Styret presiserer at ingen aksjonærer må utlyse leiligheter for salg med adgang til takterrasse.

8. Vaskeri og tørkerom

8.1. Vaskeriene kan benyttes i tidsrommene som til enhver tid er oppført på oppslagstavlen utenfor vaskeriet.

8.2. Vedrørende bruk av vaskeriets maskiner henvises det til bruksanvisning oppsatt i vaskeriene.

Maskiner og andre innretninger må behandles med forsiktighet og aksjonærene er ansvarlig for skader som skyldes skjødesløs behandling.

8.3. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere.

8.4. Beboere er ansvarlige for å etterlate vaske- og tørkerom rene og ryddige etter bruk.

9. Balkonger og fasade

9.1. Brannbalkonger må ikke brukes til uvedkommende ting og skal være åpen for fri ferdsel.

9.2. Blomsterkasser må ikke anbringes på brannbalkonger eller under vinduer.

9.3. Den enkelte aksjonær kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for aksjonærs regning og risiko.

9.4. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill på balkongene.

10. Trappoppgang, kjeller og loft

10.1. Det er av brannhensyn strengt forbudt å oppbevare sykler, barnevogner, sko og annet i fellesarealer, herunder trappeoppgang, kjeller- og loftsganger.

10.2. Alle dørene i gården skal holdes låst.

11. Vinduer og dører

11.1. Trappegangsvinduene holdes som regel lukket og åpnes kun for nødvendig lufting. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst.

11.2. Punktene under gjelder ved installering av nye dører
Ved utskifting av dører må følgende krav oppfylles:

* Døren må minimum støtte brannkrav B30/EI30.
* Døren må slå innover i leiligheten.
* Døren må ha lydisolasjon på minimum 35-45 dB.

12. Vann- og sentraloppvarming

12.1. Bruk aldri vann unødvendig.

12.2. Skru aldri radiatorene mere opp enn nødvendig under hensyn til årstid og værforhold.

12.3. Økonomisk bruk vil direkte minske eiendommens driftsutgifter og komme enhver beboer til gode.

12.4. Aksjonærer er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer.

12.5. Beboere oppmuntres til effektiv lufting av leilighetene.

12.6. Aksjonæren er erstatningspliktig for all skade som forårsakes ved at vannlekkasje ved skjødesløshet, herunder manglende vedlikehold.

13. Ro og orden

13.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for at ro og orden overholdes og å ta hensyn til sine naboer.

13.2. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00 både innendørs og utendørs.

13.3. Beboere oppfordres til å gi nabovarsel ved festlige anledninger..

13.4. Støyende eller sjenerende arbeid, som for eksempel banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og 21:00, og på lørdag mellom kl. 10:00 og 18:00.

13.5. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

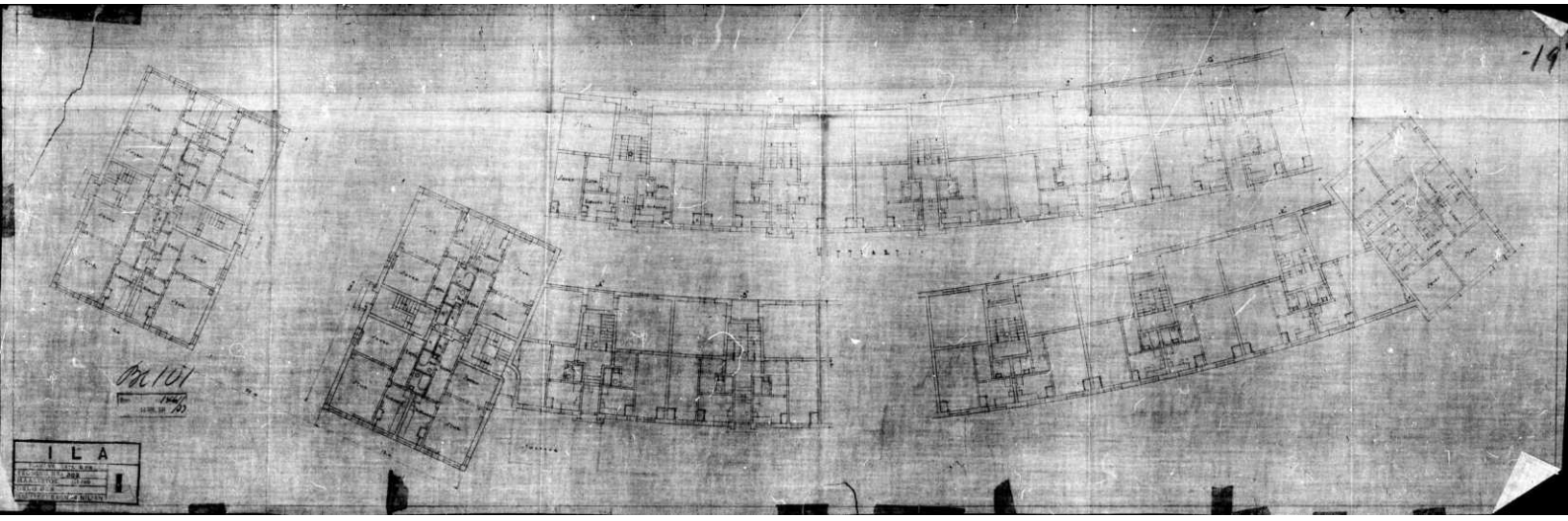
14. Dyrehold

14.1. Husdyr tillates med styrets samtykke.

14.2. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

14.3. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes

Styrets forslag til vedtak:
"Reviderte husordensregler besluttet på generalforsamling den 09. mai 2019 og 05. mai 2022"


-19
ILA

Anmeldelse Nr. 1461/1933
10 Tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Påbygning

på matr.-nr. 2 Arbeidersgate

Innlevert 16 aug. 1933 Attestert 20-8-1936

Overtsendes hr. opmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 16 aug. 1933

Overtsendes hr. reguleringssjefen.
Kartforretning er ikke avholdt.
Oslo opmålingsvesen 1 september 193[illegible]

Bygn. kontoret J.nr.:
24 JUL 1934

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Skandinavia AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 05102009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200809047-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Ekerold Netland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 64 - 88	Eiendom:	219/31
Tiltakshaver:	Iladalen 1 AS v/PetterAas - Obos EiendomsforvaltningAS	Adresse:	Pb 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF Skandinavia AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - COLLETTS GATE 64 - 88

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nord arkitektur AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 12.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201216932-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jon Erik Reite Bang	Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETS GATE 64 - 88	Eiendom:	219/31/0/0
Tiltakshaver:	AS Iladalen 1 c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	PB 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Nord arkitektur AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - COLLETS GATE 64 - 88

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 09.10.2013

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10
Plan kjeller			1/12
Plassering av energibrønner			1/13

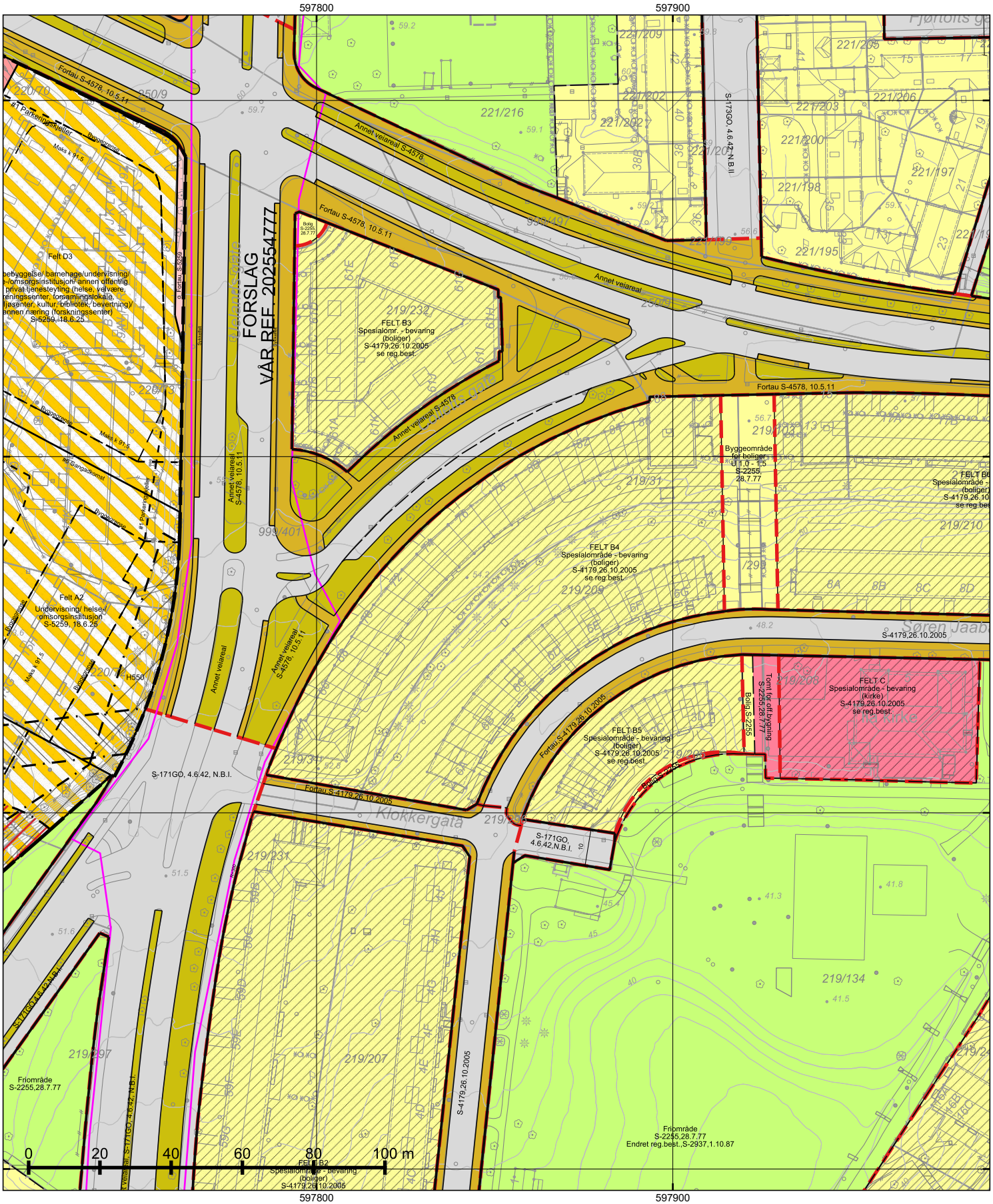
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.11.2013 av:

Jon Erik Reite Bang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
AS Iladalen 1 c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, PB 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, jo-eiler@online.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

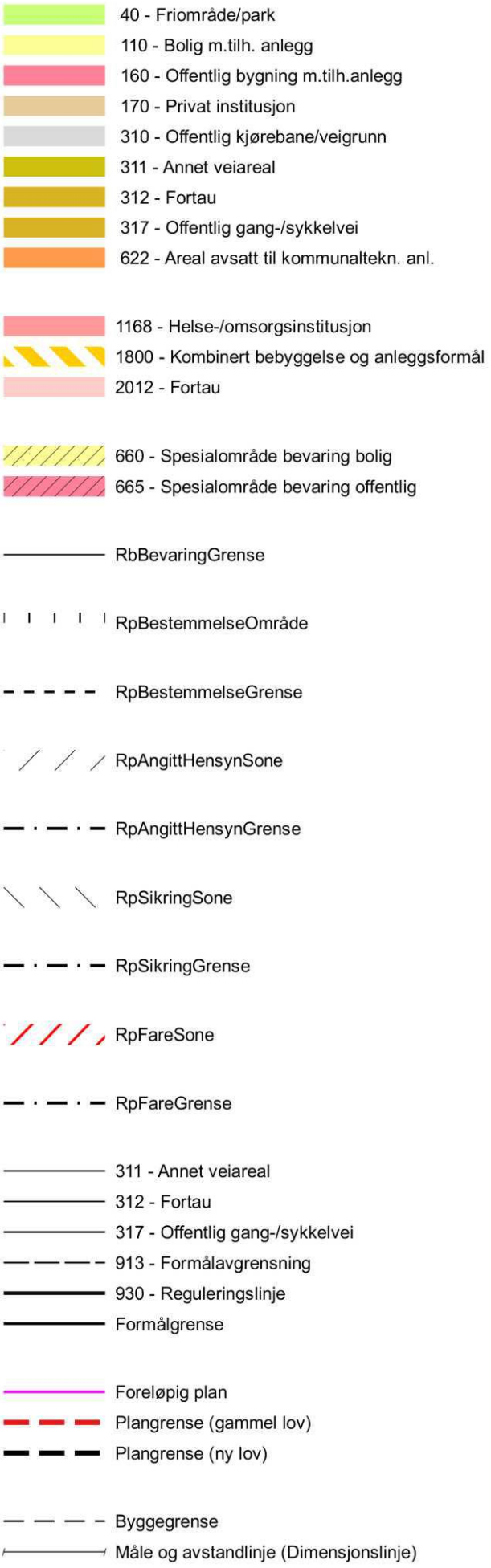
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

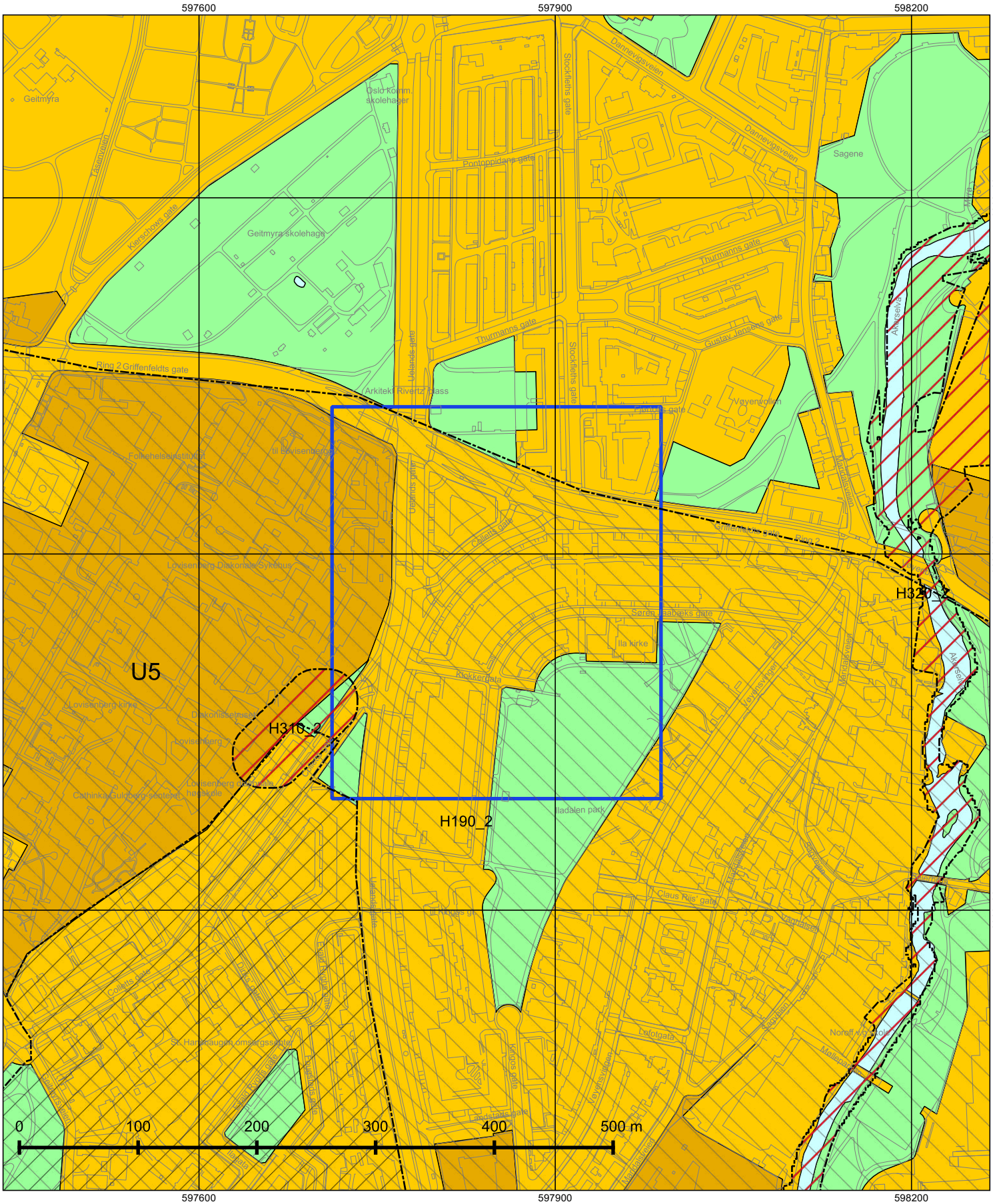
PlottID/Best.nr: 164885/ 86542542
Deres ref.:
Adresse: Colletts gate 64
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/31

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164885/86542542
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 06.11.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86542542
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 31.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 219, bnr. 31.

GNR. 219 BNR. 31

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.07.1953.

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

4583 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

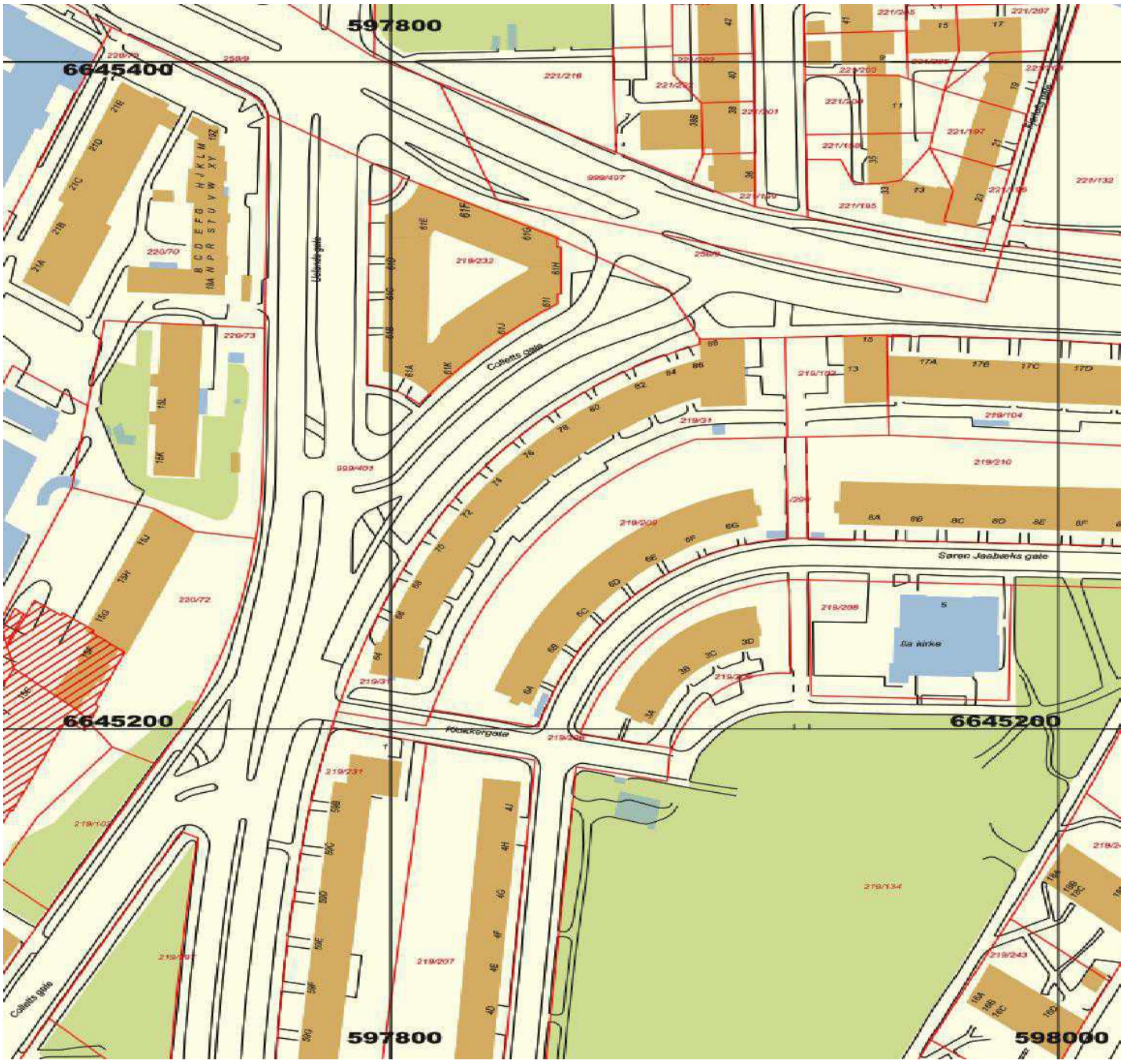
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

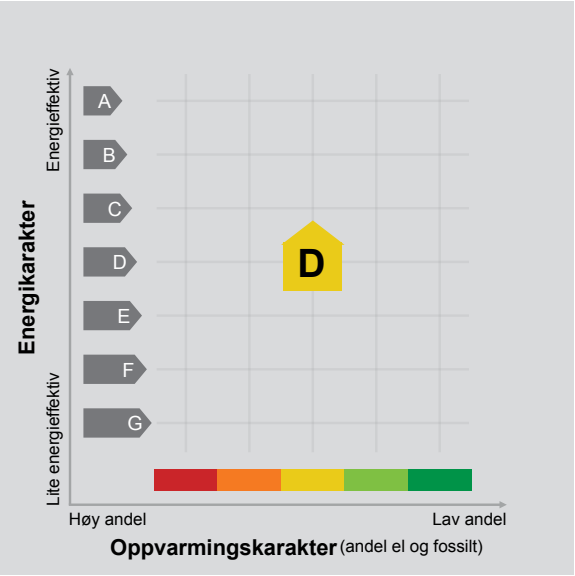
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 66
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538375
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-241371
Dato	20.12.2025
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.

Colletts gate 66

Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Carl Berners plass Linje 5	24 min 2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

BARNEHAGER

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år) 33 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sagene	6 min
Joker Ila	6 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	6 min
Lovisenberg Sykehusapotek	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	7 min

SPORT

Arkitekt Rivertz plass balløkke	3 min
Vøyenvollen balløkke	3 min
SATS Sagene	8 min
Sagene Squash Senter	8 min

«Iladalen har stille park, nærhet til sentrum, kort vei til kino, til teater, kafeer og Akerselva.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

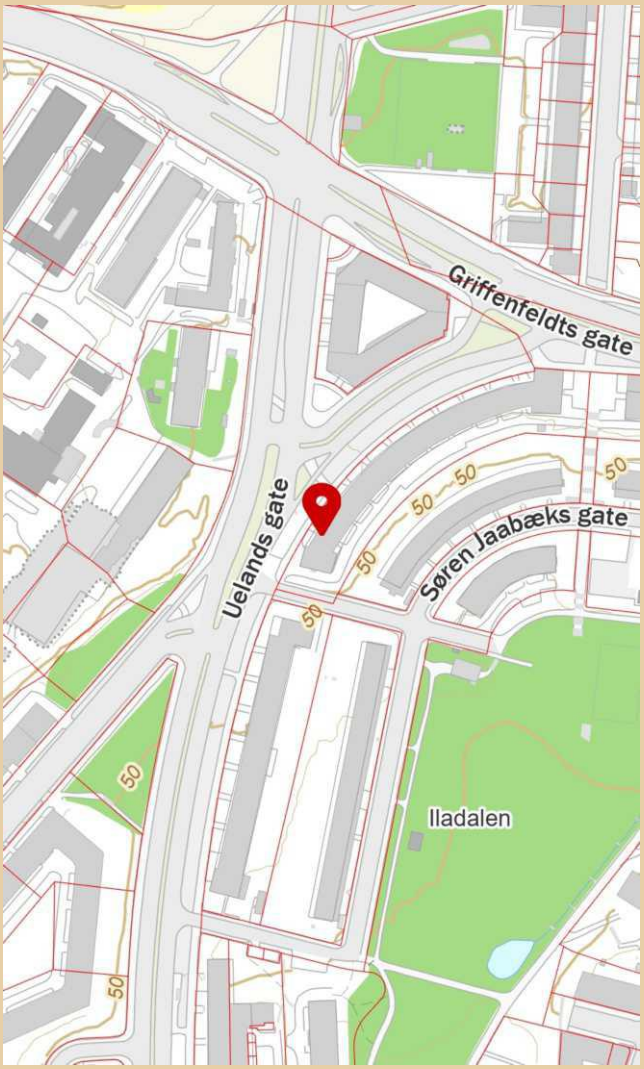
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



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

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:
Colletts gate 66, 0460 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 31, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260614

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Agathe Nässelqvist

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254

E-post: agathe.nesselqvist@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.
