ST.HANSHAUGEN

Colletts gate 55

Velkommen til din nye bolig

Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Colletts gate 55! Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 4 990 000,-

OMKOSTNING KJØPER
142 790,-

TOTALPRIS
5 271 408,-

FELLESKOSTNADER
4 091,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 138 618,-

FELLESFORMUE
34 243,-

BRA-I/BRA TOTAL
49/63 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BYGGEÅR
1929

ENERGIMERKING
G - Oransje

TOMTEAREAL
6825.5 m^2 (festet)

Din megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

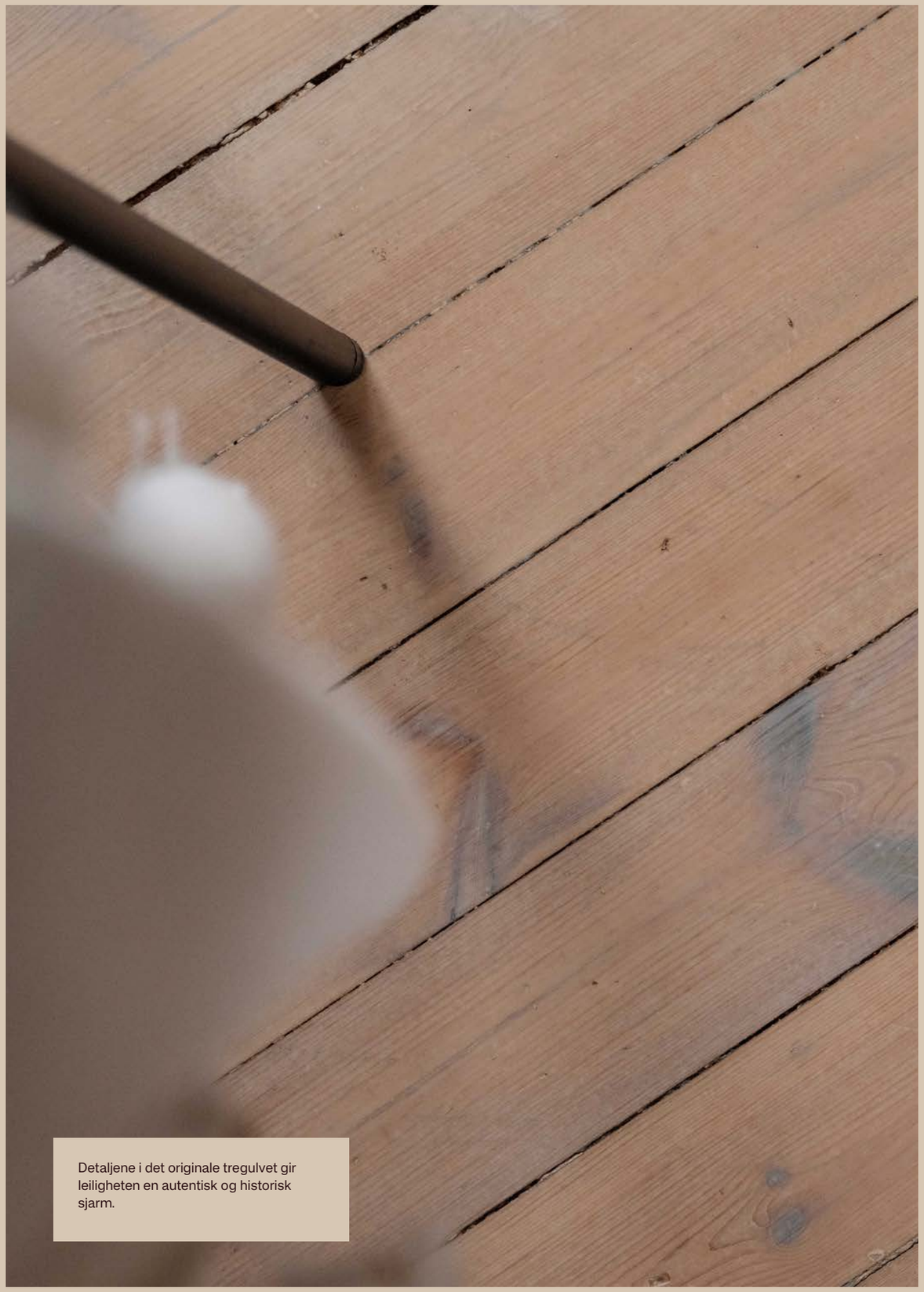
Lys, klassisk og sjarmerende 2-roms selveier | God intern beliggenhet med nydelig utsyn | Bad 2018 | Nymalt | Ildsted

Velkommen til Colletts Gate 55!
En sjarmerende og gjennomgående 2-roms leilighet med en ettertraktet beliggenhet ved St. Hanshaugen. Her bor du tilbaketrukket med god og intern beliggenhet i en klassisk og eldre bygård, men med umiddelbar nærhet til det pulserende bylivet. Nyt morgenkaffen på et av de mange bakeriene, eller ta en spasertur i den frodige parken på St. Hanshaugen. Med et rikt utvalg av service- og tjenestetilbud samt gode kollektivforbindelser rett utenfor døren, er hverdagslogistikken enkel.

Høydepunkter:
- Lyse, romslige og velfungerende rom, separat kjøkken
- God takhøyde på 2,80 m i stue
- Sjarmerende ildsted og originale tregulv
- Moderne bad, 2018
- Nye vinduer, 2024
- Nymalte overflater, 2026
- Svært god lagringsplass i kjellerbod og loftsbod

Dette er en sjarmerende 2-roms leilighet med originale detaljer, kombinert med morderne oppgraderinger.

Gjennomgående materialvalg og nymalte overflater skaper en helhetlig og tidsriktig stil.



Detaljene i det originale tregulvet gir leiligheten en autentisk og historisk sjarm.

Fra vinduene er det en hyggelig utsikt mot nabobygningenes gårdsrom.

Leiligheten ligger i 2.etg, uten naboer over, kun loft. Det er god takøyde i stuen med ca. 2,80 meter.

Fra stuen er det inngang til soverommet, noe som gir en god og praktisk flyt i boligen.

Sprosse-inndelte vinduer er i tråd med
bygårdens klassiske arkitektur fra 1929.

Soverommet har plass til dobbeltseng og vender mot nabobygningenes gårdsrom.

Rommet har god plass til en stor garderobeløsning for rikelig med oppbevaring.

LA GALERIE LA PREVÔTÉ
30, place de l'Archevêché
13100 Aix-en-Provence
Y. BONTÉ

Planløsningen er smart utnyttet med romslige og velfungerende rom, blant annet et separat kjøkken.

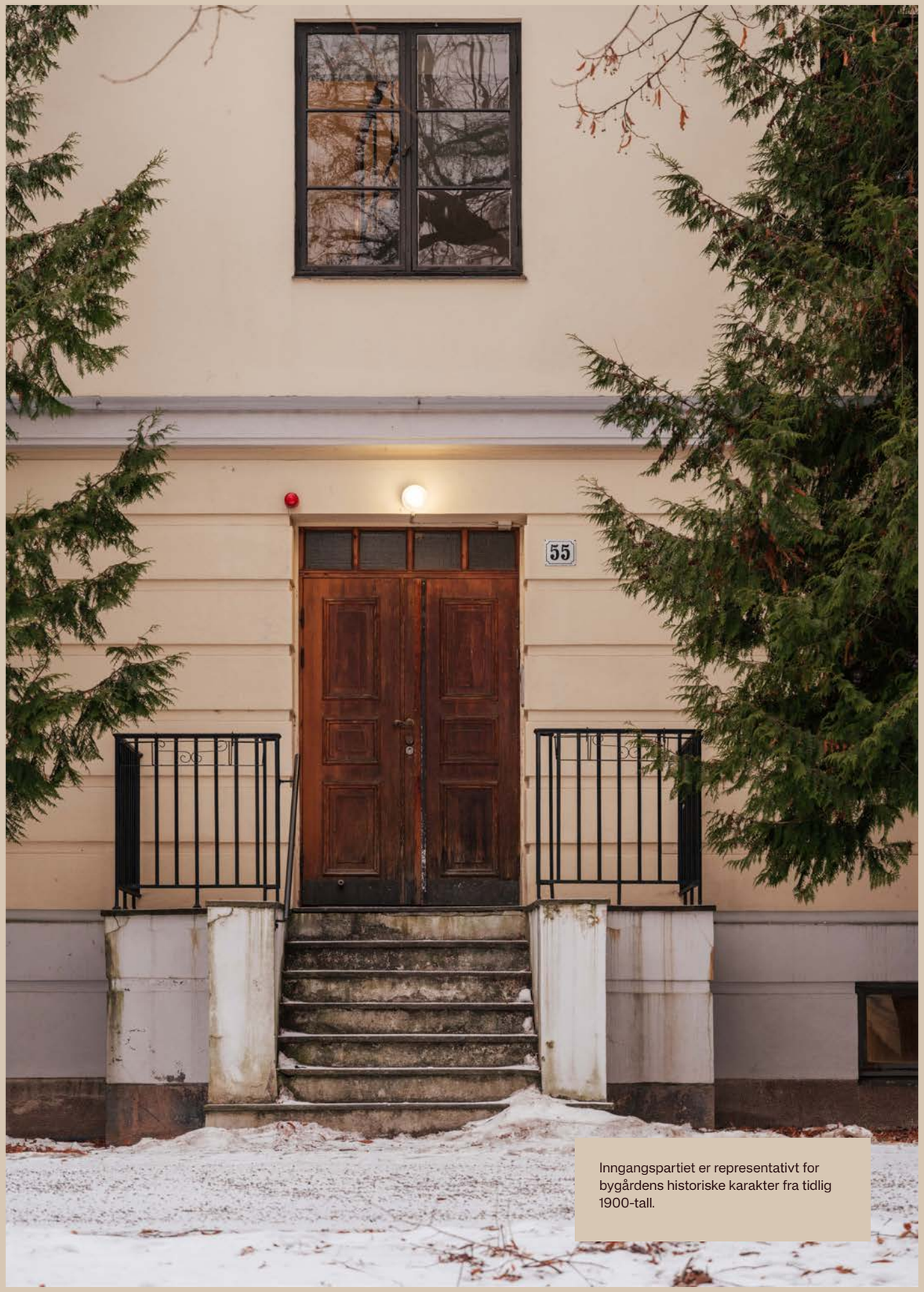
Overskapet tilfører et tidløst, klassisk preg med elegante glassfronter som fremhever servise og detaljer.

Badet er lyst og moderne, pusset opp av fagfolk i 2018.

Rommet har flislagt gulv med varmekabler og delvis flislagte vegger.

Entréen har økt garderobeplass som følge av en smart planløsningsendring.

Entreen har eget skap for vaskemaskin og tørketrommel/vaskesøyle.



Inngangspartiet er representativt for bygårdens historiske karakter fra tidlig 1900-tall.

Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1929, tilbaketrukket fra veien med hyggelig utsikt mot fellesarealene.

Boligen er plassert i det bygget som kun består av to etasjer med leiligheter.

Boligen er plassert i det bygget som kun består av to etasjer med leiligheter.

Sameiet har et velholdt og skjermet gårdsrom til felles bruk for beboerne.

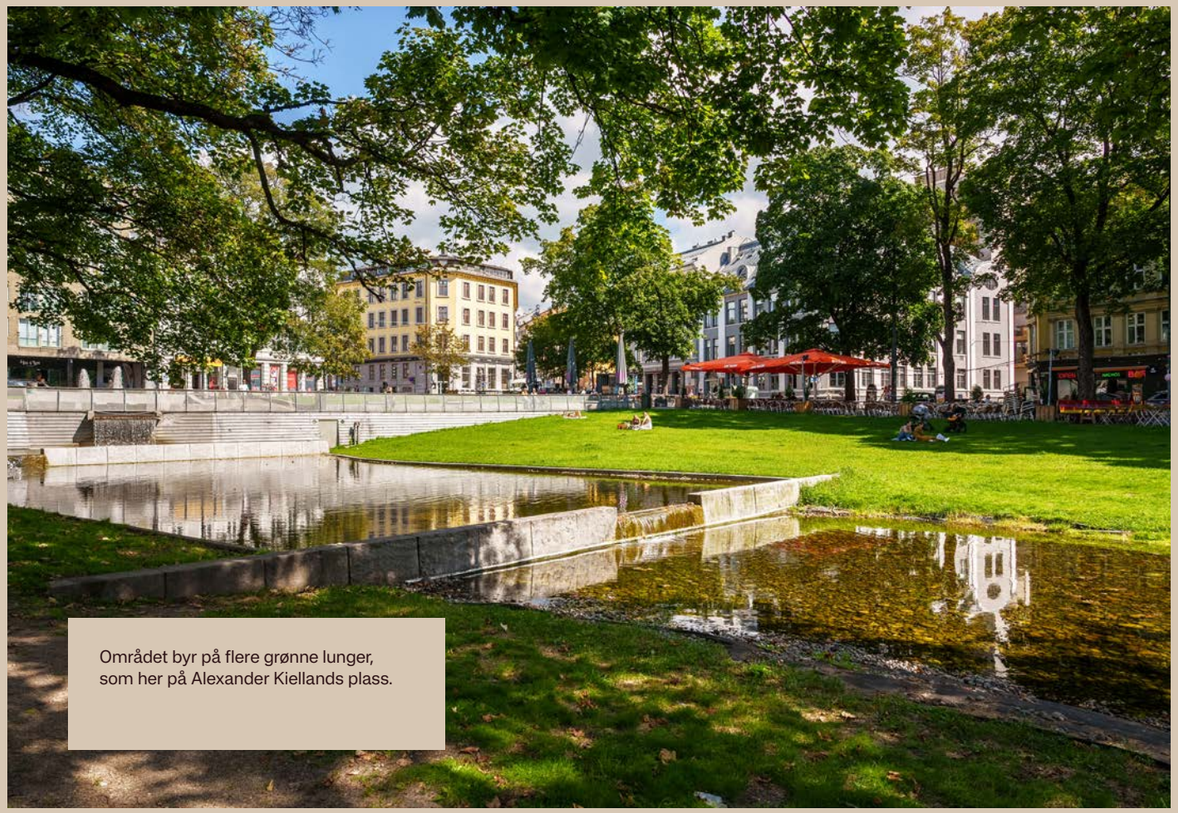
Fasade. Innkjørsel til naboeiendommen.

Hverdagslogistikken er enkel med søndagsåpen Joker kun fire minutters gange unna.

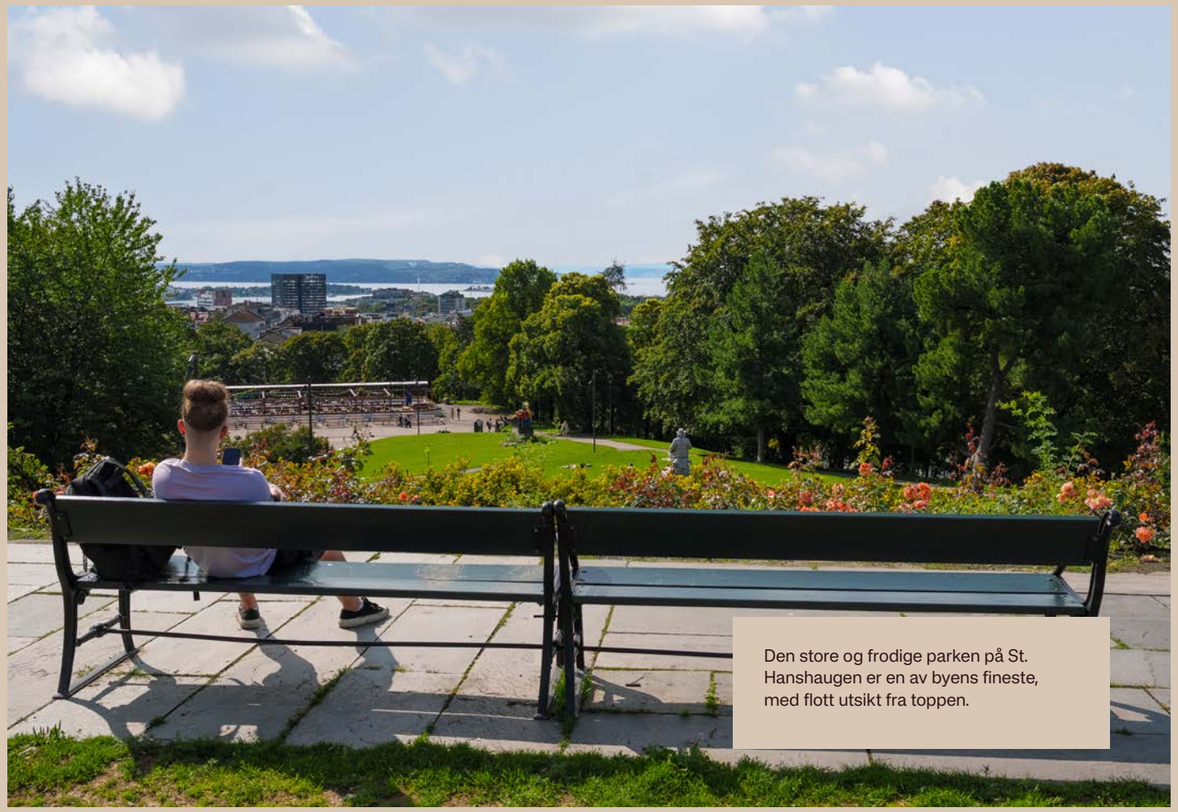
Alexander Kiellands plass byr på et bredt spekter av spisesteder, inkludert populære Tranen.

I nærområdet finner du populære serveringssteder og bakerier som Åpent Bakeri og Kaffebrenneriet.

På Kiellands Hus, få minutter unna, finner du et variert utvalg av butikker og tjenester.

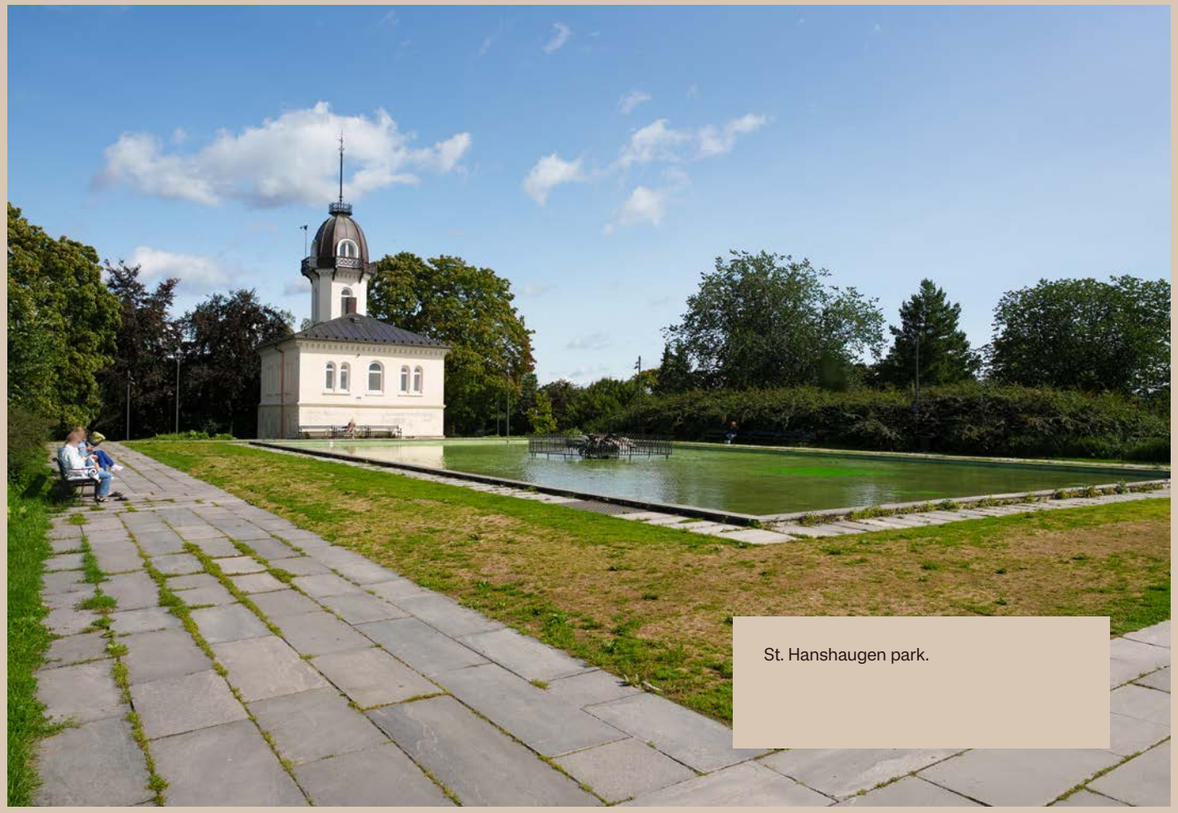


Området byr på flere grønne lunger, som her på Alexander Kiellands plass.



Den store og frodige parken på St. Hanshaugen er en av byens fineste, med flott utsikt fra toppen.

Alexander Kiellands plass.

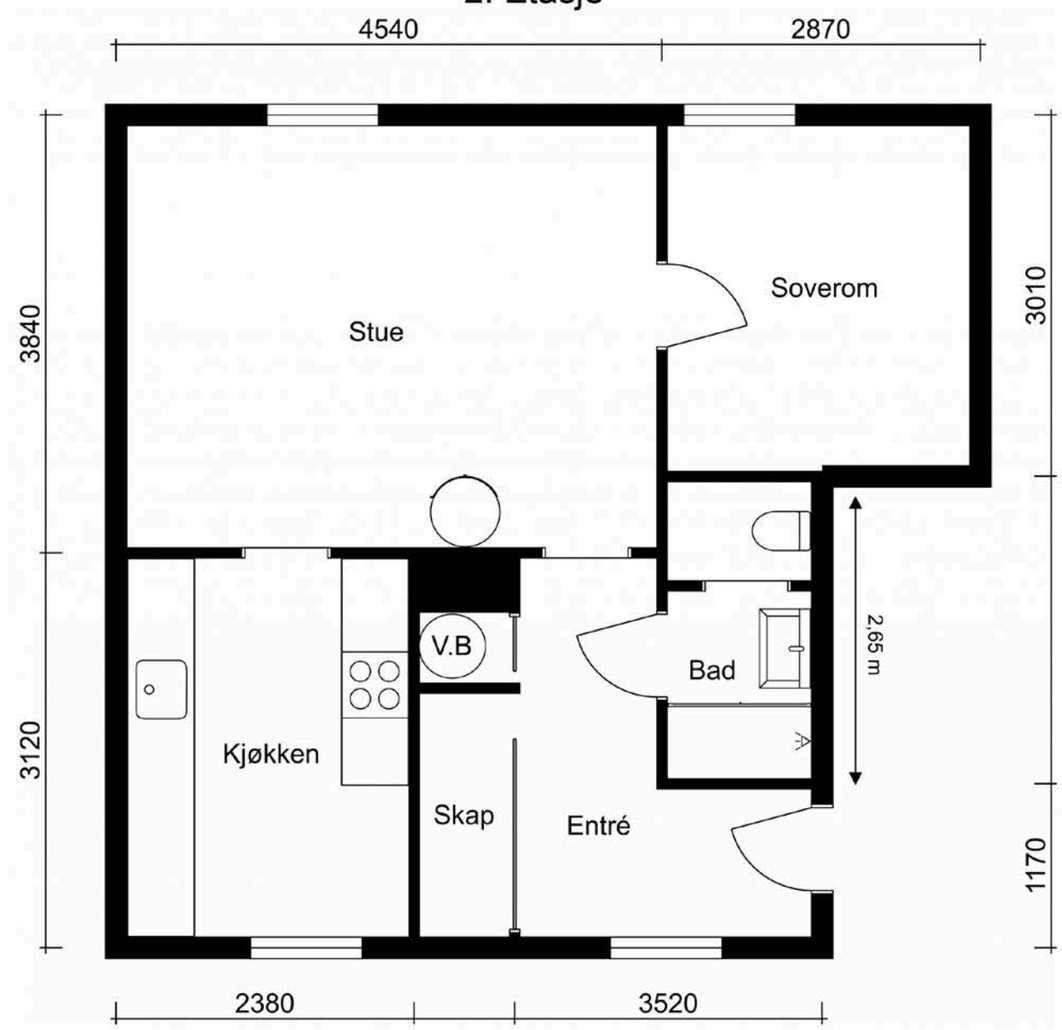


St. Hanshaugen park.

Plantegning

Collets gate 55

2. Etasje



Plansksissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innrecning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

COLLETTS GATE 55

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning
Kr 4 990 000

Omkostning kjøper
4 990 000,00 (Prisantydning)
138 618 (Andel av fellesgjeld)
---
5 128 618 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
128 200 (Dokumentavgift)
545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)
---
129 290 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 790 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
5 257 908 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 271 408 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk
Kr 5 271 408

Felleskostnader
Felleskostnader kr 4 091,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:
- Renter og avdrag: kr 512,-
- Bredbåndsavgift: kr. 238,-
- Renter og avdrag: kr. 528,-
- Felleskostnader: kr. 2 813,- *
Totalt kr.: 4 091,-

Felleskostnadene inkl. forretningsførsel, revisjon, lønn, honorar, vedlikehold, bredbånd, forsikring, kommunale avgifter, trappevask og festeavgifter.

Felleskostnadene over er gjeldende fra 01.01.2026.

Styre har per i dag ingen planer om å justere fellesutgifter/fellesgjeld, men det må påregnes at fellesutgiftene stiger i takt med den generelle prisstigningen.

Eiendomsskatt
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen. Boligen er ikke ilagt eiendomsskatt for 2025.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Kommunale avgifter
Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i fellesutgiftene.

Fellesgjeld
Kr 138 618 pr. 10.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927047866, Svenska Handelsbanken

AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.12.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 265
Saldo per 10.12.2025: 8 571 828
Andel av saldo: 71 749
Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånenummer: 16368025465, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.12.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 10.12.2025: 7 988 866
Andel av saldo: 66 870
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2043)

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 138 618
Gjeld siste årsoppg.: 152 105
Klient ajourf. lån: 16 560 694,07
Klient gj. s. årsoppg.: 18 171 970

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: I følge styre har Global Connect nettopp innstalert bredbånd der internett er en del av fellesutgiftene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 34 243 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 316 566 (2023)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 266 264 (2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 125 476

Festekontrakt datert: 03.12.1953.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i Colletts gate, en bred og rolig gate med staselige trær som skaper en fredelig atmosfære. Dette er et veletablert og sentralt nabolag på Ila, ved foten av populære St. Hanshaugen. Området er kjennetegnet av harmoniske bygårder fra tidlig 1900-tall, som gir en elegant og historisk ramme rundt et moderne og urbant liv. Her bor man tilbaketrukket fra byens støy, men med umiddelbar nærhet til alt man måtte trenge.

Hverdagslogistikken er enkel med et rikt utvalg av servicetilbud i gangavstand. Flere dagligvarebutikker, inkludert søndagsåpne Joker, ligger kun noen minutter unna. I nærområdet finner du også alt fra apotek og post til bakerier som Åpent Bakeri og Kaffebrenneriet. St. Hanshaugen og Alexander Kiellands plass byr på et levende bymiljø med nisjebutikker som den anerkjente delikatesseforretningen Gutta på Haugen, samt et bredt spekter av spisesteder – fra nabolagsrestauranten Smalhans til populære Tranen.

For rekreasjon og fritid er mulighetene mange. Den store og frodige parken på St. Hanshaugen er en av byens fineste, med turstier, treningsapparater og en kafé på toppen med flott utsikt. Parken er et sosialt samlingspunkt, spesielt om sommeren med arrangementer som utekino. For den treningsglade finnes det flere sentre i nærheten, som SATS og Fresh Fitness. Området byr også på nærhet til sjarmerende gater som Damstredet og Telthusbakken, perfekt for en rolig spasertur.

Kollektivtilbudet er svært godt med bussholdeplass på Lovisenberg kun et par hundre meter fra leiligheten, hvor linje 37 tar deg effektivt rundt i byen. Det er også gangavstand til trikk fra Adamstuen. Beliggenheten er ideell for de som ønsker en urban livsstil med enkel tilgang til byens fasiliteter, men som samtidig verdsetter rolige, grønne omgivelser rett utenfor døren.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.
Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 6825.5 m^2

Pent opparbeidet felles festetomt. Sameiet har en nydelig bakgård med flott grøntareal og flere sittegrupper.

Festeavtalen regnes fra 1951 med en festetid på 70 år, og festetiden utløp dermed i 2021. Av brev fra bortfester 12.12.2025, Oslo kommune, fremgår følgende: Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Festeavgiften:
Ilaløkken Boligsameie betaler en årlig festeavgift på kr 125 476. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Avgiften er inkl. i felleskostnadene. Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 14.12.2025. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk,

eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger følgende relevante ferdigattester:
- Utskifting av vinduer, for Colletts gate 53-79. Ferdigattestert 21.04.1982
- Utskifting av vinduer, for Colletts gate 53-79. Ferdigattest 02.05.2024

Lovlighet, byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er registrert avvik mellom opprinnelig planløsning og dagens bruk av boligen. Skillevegg mellom entre og kjøkken er flyttet nærmere kjøkkenet, noe som har gitt økt garderobeplass i entréen. Videre er opprinnelig WC utvidet ut i gangarealet og ombygget til et større bad. Endringene er vurdert som mindre planløsningstilpasninger. Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, stue, kjøkken og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 12 m² og loftsbod på 1,9 m².

Areal

BRA - i: 49 m²
BRA - e: 14 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 49 m² Entré, bad, stue, kjøkken og soverom
BRA-e: 14 m² Kjell- og loftsbod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til ca:
- Kjeller: 12 kvm. Boden er merket nr. 7
- Loft: 1,9 kvm. Gulvareal: 3 kvm. Boden er merket nr. 7

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i
strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere
hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet, byggetegninger:

OM EIENDOMMEN

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er registrert avvik mellom opprinnelig planløsning og dagens bruk av boligen. Skillevegg mellom entre og kjøkken er flyttet nærmere kjøkkenet, noe som har gitt økt garderobeplass i entréen. Videre er opprinnelig WC utvidet ut i gangarealet og ombygget til et større bad. Endringene er vurdert som mindre planløsningstilpasninger. Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Standard

Velkommen til Colletts gate 55. Dette er en klassisk og 2-roms leilighet i en bygård fra 1929. Boligen kombinerer originale detaljer som tregulv og en sjenerøs takhøyde på 2,80 meter i stuen med moderne oppgraderinger som et stilrent bad fra 2018 og nye vinduer fra 2024. Alle vegger, lister og himling med unntak av bad ble malt i 2026. Planløsningen er smart utnyttet, med endringer som har gitt en romsligere entré og et større bad. Leiligheten ligger tilbaketrukket fra veien med en hyggelig utsikt mot fellesarealene, og uten naboer over.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk og har en praktisk og smart garderobeløsning, som er etablert ved å flytte skilleveggen mot kjøkkenet. Garderoben gir god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Varmtvannsberederen fra 2018 er plassert i skapet. I Entreen er det også et eget skap for vaskemaskin og tørketrommel/vaskesøyle.

Kjøkken:
Leiligheten har et sjarmerende kjøkken med glatte fronter og benkeplate i tre. Overskapet tilfører et tidløst, klassisk preg med elegante glassfronter som fremhever servise og detaljer, samtidig som det gir praktisk og god oppbevaringsplass. Innredningen inkl. stekeovn, integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. En oppvaskkum i stål har ettgreps blandebatteri. For ekstra sikkerhet er det installert komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken. Ventilasjonen er løst med en kullfilterventilator. Ifølge selger ble enkelte fronter byttet i 2018. Kummen og blandebatteriet er også fra 2018, og det ble montert ny benkeplate i 2026.

Stue:
Stuen er leilighetens samlingspunkt, med en takhøyde på 2,80 meter som gir en luftig atmosfære. Rommet har originale tregulv og en peis som bidrar med varme og hygge. Store vindusflater gir godt med lys og utsikt mot det rolige uteområdet. Oppholdsrommet har god plass til både sofagruppe og spisebord.

Soverom:
Soverommet vender mot det rolige gårdsrommet og har, i likhet med stuen, originalt tregulv. Rommet har plass til dobbeltseng samt ønsket nattbord - og garderobeløsning.

Bad:
Badet er lyst og moderne, pusset opp av fagfolk i 2018. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og delvis flislagte vegger. Innredningen er slett med en heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over vasken er det montert et speil med lys. Videre har badet et vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassdør. Rommet har mekanisk avtrekk.

Gulvoverflater: Originalt tregulv i entré, kjøkken, stue og soverom. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet og malte overflater. Delvis flislagte vegger på bad.
Himling: Sparklet og malte overflater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en romslig kjellerbod på 12 m² og en loftsbod på 1,9 m² (gulvareal 3 m²). Bodene er merket nr. 7.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Platetopp, stekeovn og kjøleskap. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Oppvaskmaskin
-Vaskemaskin
-Tørketrommel
-Fryser

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært
- Nytt bad i 2018
- Bryn Bygg AS, Melsted Elektro AS, Melba VVS AS, Nord farger AS
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja, nytt bad etablert i 2018
4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært
- Ved bygging av bad i 2018 ble det registrert brudd på gammel avløpsstamme. Ny avløpsstamme fra kjeller og til 2. ets. og opp til lufting ble bygget.
- Bryn Bygg AS, Melba VVS AS
11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Nytt sikringsskap i 2018, div. el-arbeider i entre, bad og kjøkken
- Melsted Elektro AS
12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kontroll ved samsvarserklæring
16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært
- Nye vinduer i hele leiligheten i 2024
- Palmgren AS
24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Ja, støttemuren mot Lovisenberg sykehus
26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Ja, utbedringstiltak på støttemuren ved Colletts gate 73-79 foretatt av Anders Stien AS i august 2025
Tilleggskommentar
- Installasjon av fiber, Optix AS, november 2025 i regi av sameiet

Dokumentasjon:
- Selger har alle fakturaer på oppussingen av badet og kjøkkenet for 2018.
- Selger har alle andre kvitteringer for småarbeid ellers også hvis det skulle være nødvendig

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:
Leiligheten er beliggende i en eldre bygård fra 1929. Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført med yttervegger i pusset og malt mur og etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskillerkonstruksjonen er skjult bak overflater. Selger opplyser om følgende modernisering: I 2026 ble det montert ny benkeplate og malt alle overflater, med unntak av bad. I 2018 ble badet pusset opp av fagfolk.

Tak:
Bygningen har saltak tekket med takstein.

Pipe/Ildsted:
Det er peis i boligen.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass. Vinduene er byttet i 2024.

Dører:
Entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør uten datomerking. Innvendige dører er profilerte.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2018. På kjøkkenet er vannledningene i kobber. Avløpsrør er av plast. Varmtvannsberederen har en kapasitet på ca. 110 liter og er fra 2018. Badet har plastsluk fra 2018.

Ventilasjon:
Ventilasjonen er en kombinasjon av naturlig og mekanisk. Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalter i vinduene. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom og kullfilterventilator på kjøkkenet. Tilluft til badet skjer via spalte under dørbladet.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av panelovner, varmekabel på badet og peis. Det er installert komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vask på kjøkkenet.

Kjellerbod:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 12 m^2.

Loftsbod:
Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 1,9 m^2 (gulvareal 3 m^2). Boden er merket nr. 7.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert mindre svelleskader på enkelte kjøkkenfronter, hovedsakelig i nedre del av fronter og ved skjøter/kanter. Skadene vurderes å være forårsaket av fuktpåvirkning over tid, typisk fra søl, renhold eller damp fra oppvaskmaskin og vaskesone. Forholdet påvirker i hovedsak overflate og estetikk, men indikerer redusert motstand mot fukt i materialene. Funksjonen anses i hovedsak intakt, men videre utvikling av skadene kan ikke utelukkes. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene av kobber(på kjøkkenet) i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Øvrig informasjon

Adresse
Colletts gate 55, 0456 OSLO

Gnr. 219, bnr. 17, snr. 7
i Oslo kommune.

Selger
Tone Gro Rieber-Mohn

Sameie
Nye Ilaløkken Sameie

Organisasjonsnummer: 983 104 975

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Nye Ilaløkken sameie.
Sameiet består av 14 tidligere selvstendige sameier med adresse Collettsgate 53- 79.
Fellessameiet består av 106 eierseksjoner.

Praktisk informasjon:
- Nøkler til inngangsdør, kjeller/loft, postkasse, vaskeri bestilles på mail til styret på: styret@ilalokken.no. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse kan bestilles på posten.no
- Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste der rengjøring skjer annenhver søndag i alle trappeoppganger, samt leie og utskiftning av matter i oppganger
- Utbyggingsrett: Det ble vedtatt på årsmøtet 10.03.2025 at styret har mandat til å behandle og vedta utbyggingsrett til loftareal iht. retningslinjer og avtaleverk vedtatt på årsmøtet av samme dato *
- Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek
- Parkering: Det er ikke tillatt å parkere i indre gård med bakgrunn i brannsikkerhet og fremkommelighet for utryknings- og renovasjonskjøretøy. Nødvendig av- og pålessing kan gjennomføres innen et tidsrom på 30 minutter. Ved brudd på regel har sameiet en avtale med Oslo Kranbilservice som utfører bøtleggelse og eventuelt borttauing på eiers eget ansvar og risiko.
- Sameiet har eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren i nummer 71.

* Loftsutbygging:
- Oppgang 55 er ikke aktuelt for utbygging av tekniske/ BYA-grunner iht. opplysninger mottatt av forretningsfører.

Støttemur:
Ekstraordinært årsmøte 22.10.24 godtok avtalen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) om et bidrag stort kr. 250.000,- til utbedring av skader / vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene.
Forslag til vedtak iht. årsmøte 2025 er det lagt frem følgende to forslag:
1. Årsmøtet tar kommunens nei til etterretning. Det skal istedenfor gjennomføres kortsiktige utbedringstiltak med tilskuddet fra SDL pluss et tilsvarende beløp fra Sameiets egne midler.
2. Sameiet aksepterer ikke kommunens avslag og vil innhente advokathjelp til å skrive et svarbrev innenfor en honorarramme på kr 25 000,-

Rehabilitering av trappeoppganger:
Tilbudet for rehab av trapper fra Ellingard er på totalt 1 815 377 kroner inkl. MVA, for alle 14 oppganger. Styret

foreslår at vi benytter 200 000 av vedlikeholdsbudsjettet for 2025 for å rehabilitere oppgang C73.

Ventilasjonsutbedring og tiltak mot høy luftfuktighet i kjeller og leiligheter:
Sameiet vedtar å engasjere Energima AS for en prosjektering av ventilasjonsforbedringer i kjelleren og ventilasjonsluker i leilighetene, med en kostnad på 10 000 kr eks. mva.

Rehabilitering og større vedlikehold
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2024/2025
- Rehab rørstammer: "etappe 2" (dvs. resten av stammene) ble oppstartet i oktober og fullført pr. uke 9/2025. Arbeidet ble utført av TT-Teknikk med USBL som sameiets prosjektleder/kval.kontr. Med dette er alle avløpsrør i sameiet rehabilitert slik for totalt 8 mkr.
- Bunnledninger (avløpsrør under bebyggelsen) jan. '23: (3.3 mkr felleslån)
- Stammer (vertikale nedløp i oppgangene) del 1 des. '23: (1.4 mkr kapitalinnk.)
- Stammer del 2 feb. '25 (3.3 mkr kapitalinnk.)

2023/2024
- Støttemur: årsmøtet 23 bevilget penger til en teknisk utredning, for å få vite hvilke tiltak som er nødvendige og innenfor hvilke tidsrammer. Utredning fra rådg.ing. WSP forelå i august. Samlet kostnad for både kort- og langsiktige tiltak er anslått til ca. 3.7 mkr.
- Sikkerhet og parkering: i tråd med årsmøtets vedtak er det montert porter/bommer ved 53, 65, 77 og 79 og innført nytt parkeringsregime med digitale P-tillatelser i samarbeide med P-service .
- Rehab rørstammer: oppstart på det som er omtalt som "etappe 1" av to etapper med rehabilitering av rørstammer var i oktober 2023. Ferdigstillelse i desember 2023. Arbeidet ble utført av TT-Teknikk AS med USBL som prosjektleder.
- Utskifting vinduer: etter omfattende forberedelser, herunder møter med Byantikvaren og PBE, ble prosjektet for skiftning av vinduer gjort klar for oppstart i 2023. Arbeidet ble påbegynt i januar 2024 og fullført samme år.

2022/2023
- Reparasjon av piper iht. pålegg fra Brann- og redningsetaten: fullført i oktober. rehabilitering av bunnledningene i hele sameiet: Prosjektet ble oppstartet i oktober og fullført som forutsatt i januar 2023, innenfor budsjett og med forutsatt kvalitet, mye takket være innleiet profesjonell bistand fra Sohlberg&Toftenes (prosjekt -/byggeledelse, SHA) og Ing. P. Nome AS (VA-faglig ansvarlig). Endelig prosjektkostnad 3.2 mkr finansiert ved felles låneopptak.
- Internkontroll og termofotografering av elektrisk anlegg: har styret sett seg nødt til å få gjennomført etter strømbrudd i 2 seksjoner i C 65. Årsaken var varmgang pga overbelastning og manglende tilsyn/ vedlikehold. Kontroll er anbefalt min. hvert 5. år, men årsrapporter bekrefter ingen kontroll siden 2016. Rapporten fra Bravida dokumenterer at el-anlegget fremstår som forventet etter alderen, men peker på 42 avvik som må utbedres. Etter tilbudsrunde ble MerElektro engasjert til å gjennomføre utbedringen i mars-april. Sluttbefaring avholdt 20. april.
- Rens av takrenner: gjennomført i januar. reparasjon av søppelbrønn: måtte gjøres ved juletid, da sekken var ødelagt som følge av slitasje.

2021/2022
- Reparasjon av piper
- Gjennomgang, fotografering og selektiv undersøkelse av stige- og soilrør, samt avløpsrør under bakken til offentlig avløpsanlegg
- Lukking av avvik påvist i pålegg fra BRE (piper, feieluker, etc.)
- Installasjon av gjerde bak nr. 53/55, for å hindre gjennomgangstrafikk på området
- Oppgradering av fellesvaskeri

Svar på mail til styre 11.12.2025:
Vi har per i dag ikke planer om større vedlikeholdsprosjekter. Det blir utført kontinuerlig vedlikehold av eiendommen. Det bør nevnes at vi driver vedlikehold på støttemuren mot Lovisenberg sykehus. Vi har per i dag ingen planer om å justere fellesutgifter/fellesgjeld, men det må påregnes at fellesutgiftene stiger i takt med den generelle prisstigningen. Global Connect har nettopp innstalert bredbånd der internett er en del av fellesutgiftene. Vi søker om å bygge ut enkelte loftsleiligheter over egen leilighet.

Forretningsfører: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP1016698

Husdyr: En bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om dyrehold. Det kan søkes om ett dyr. Lov om Hundehold legges til grunn for hundehold i sameiet.

Forkjøpsrett: I festekontrakten er det avtalt at bortfester har forkjøpsrett ved overdragelse. Oslo kommune, som grunneier/bortfester, har bekreftet at de ikke vil benytte forkjøpsretten, brev datert 06.01.2026.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse, styret skal ha skriftlig melding om ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Underskuddene i 2023 og særlig 2024 skyldes i hovedsak store kostnader til vedlikehold og eksterne tjenester. Budsjettet for 2025 viser derimot en stabilisering med betydelig lavere kostnader innen disse kategoriene, noe som gir grunnlag for et positivt resultat og en mer bærekraftig økonomi fremover.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming:
- Panelovner
- Varmekabel på badet
- Peis

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Boligen har vært utleid og er ikke bebodd av selger, selger har dermed ikke grunnlag for å uttale seg om det årlige strømforbruket.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23.

september 2015Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.
Kommuneplaner:
- KDP-17: Flate: områdeavgrensning for indre Oslo og områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, jf. S-2255 og fortau og mål- og avstandslinje, jf. V201070.
For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Iht. Oslo kommune sine nettsider slår eiendommen ut på Gul liste med 1 treff vedr. lokalitet og 15 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag.

I følge meglerbrevet mottatt fra forretningsfører er bygningen vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Pågående plansaker i nærområde:
- Det er ingen pågående plansaker i nærområde per nå.

Pågående byggesaker i nærområde:
- Saksnummer 202522274: Colletts gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Status: Under behandling
- Saksnummer 202522279: Colletts gate 65 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Status: Under behandling
- Saksnummer 202520996: Colletts gate 75 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Status: Under behandling
- Saksnummer 202522289: Colletts gate 79 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Status: Under behandling
- Saksnummer 202514064: Geitmyrsveien 45 B - ombygging og bruksendring fra sykehjem/eldreboliger til legesenter i 1. etasje og tannlegesenter i 2. etasje. Status: Under behandling
- Saksnummer 202508985: Lovisenberggata 11 - bruksendring til kontor for helseinstitusjoner, installasjon av ventilasjon og fjernvarme. Status: Under behandling

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1983/501808-4/105 11.02.1983 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dette er en legalpant til sameiet som sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Panteretten er på 10 000 kr per seksjon, med prioritet etter 90 % av lånetakst.

1953/310248-127/105 31.12.1953 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,089

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dette er en festekontrakt med Oslo kommune som bortfester. Festetiden er 70 år fra 01.11.1951. Kontrakten inneholder bestemmelser om regulering av festeavgiften, vedlikeholdsplikt og forkjøpsrett for kommunen. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år.

1953/310248-227/105 31.12.1953 DIVERSE PÅTEGNING
Vilkår i festekontrakt
Uteglemt ekstrahert 17.12.2020. Arkivref. 20/70083-1
Bestemmelse om regulering av leien
Bestemmelse om beplantning, snøbrøyting
Bestemmelse om gjerder
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger, rettighetshaver er Oslo kommune
Bortleie eller fremleie er ikke tillatt uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om forlengelse
Kan ikke overdras uten samtykke fra Oslo kommune
Rettet etter tingl. §18
Påtegningen utdyper vilkårene i festekontrakten. Den presiserer Oslo kommunes rettigheter knyttet til vedlikehold av ledninger, samt restriksjoner på overdragelse og fremleie som krever kommunens samtykke.

1983/501808-2/105 11.02.1983 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 127/512
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER
Dokumentet beskriver den opprinnelige seksjoneringen av eiendommen til 4 seksjoner.

2022/927795-1/200 23.08.2022 SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER
Endret fra: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 19 FNR: 0 SNR: 3
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/5854
Heftelsen dokumenterer en sammenslåing av fjorten eierseksjonssameier til ett felles sameie. Seksjonens nummer og sameiebrøk ble endret som følge av dette.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Utleie

Adgang til utleie: Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun

unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 47 147,56
Tilrettelegging: kr 9 900
Visninger/overtagelser: kr 3 500 pr. stk.
Markedspakke: kr 24 850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900
Grunnpakke bolig Info: kr 14 300

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 267,56
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Jenny Alise Fredriksen
Jurist | Eiendomsmegler
jenny.alise.fredriksen@emera.no
Tlf: 975 33 540

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato
26.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

COLLETTS GATE 55

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.
01250067

Selger 1 navn
Tone Gro Rieber-Mohn

Gateadresse
Colletts gate 55

Poststed	Postnr
OSLO	0456

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	12
Antall måneder	7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring A/S
Polise/avtalenr.	21749309

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 01250067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 2018
Arbeid utført av	Bryn Bygg AS, Melsted Elektro AS, Melba VVS AS, Nord farger AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt bad etablert i 2018

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved bygging av bad i 2018 ble det registrert brudd på gammel avløpsstamme. Ny avløpsstamme fra kjeller og til 2. ets. og opp til lufting ble bygget.
Arbeid utført av	Bryn Bygg AS, Melba VVS AS

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap i 2018, div. el-arbeider i entre, bad og kjøkken
Arbeid utført av	Melsted Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Kontroll ved samsvarserklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 01250067

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vinduer i hele leiligheten i 2024
Arbeid utført av	Palmgren AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Støttemuren mot Lovisenberg sykehus

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedringstiltak på støttemuren ved Colletts gate 73-79 foretatt av Anders Stien AS i august 2025.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 01250067

Tilleggskommentar

Installasjon av fiber, Optix AS, november 2025 i regi av sameiet

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01250067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone RieberMohn	32e65abb5e938a06839c e2d7a3f67b43f4af3fca	11.12.2025 15:38:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250067

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nabolagsprofil

Colletts gate 55 - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 284 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Lovisenberg Linje 37	3 min 0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18	12 min 1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	5 min 2.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 2.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.6 km

Skoler

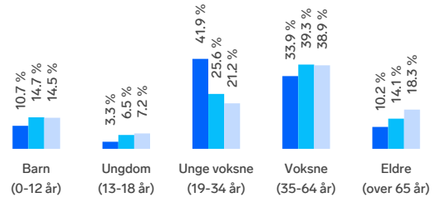
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	15 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 å... 64 barn	6 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Diriksgate Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

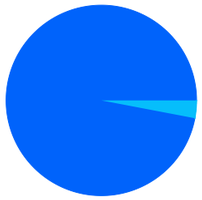
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Evald Ryghs plass Ballspill	4 min 0.3 km
Arkitekt Rivertz plass balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
SATS Ila	9 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	9 min

Boligmasse



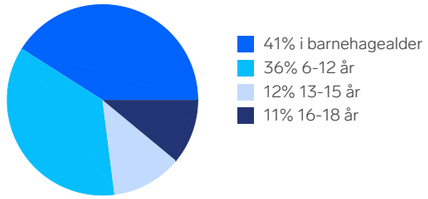
«Fint og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

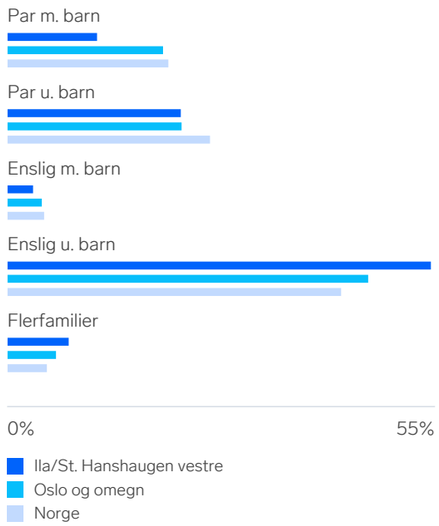
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	7 min
Apotek Kiellands Hus	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



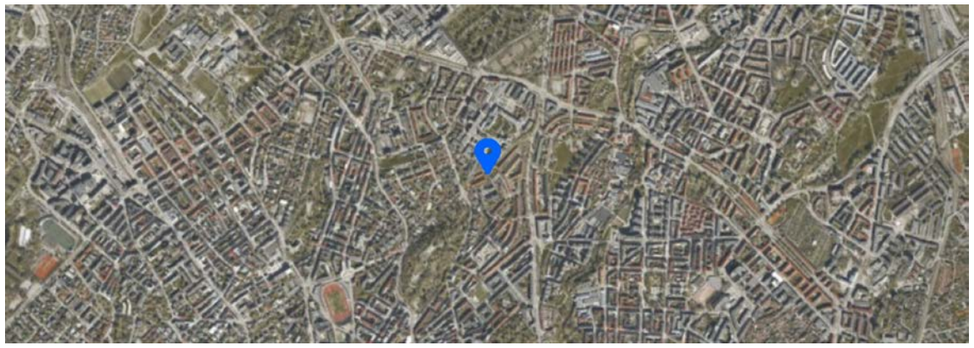
Familiesammensetning

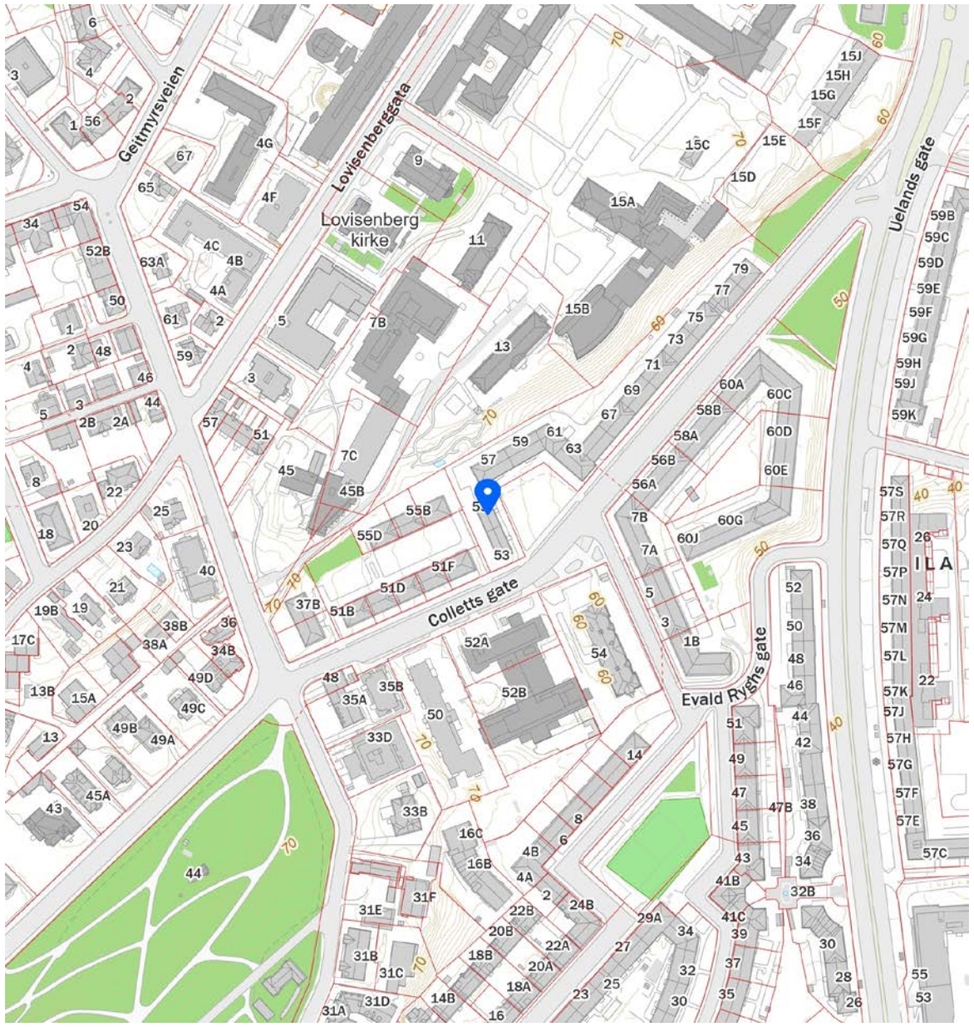


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

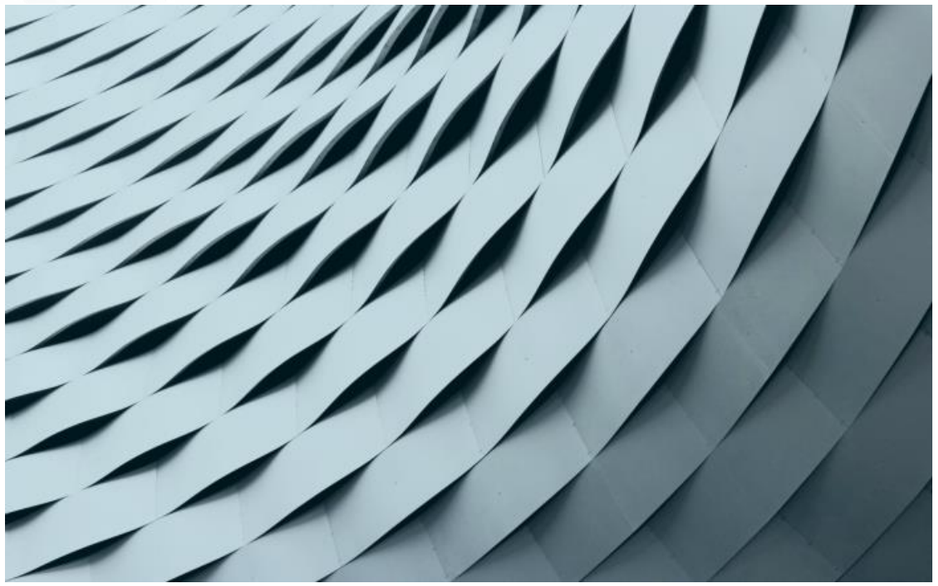
Boligbygg med flere boenheter

Colletts gate 55, 0456 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 17, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1217 **Referansenummer:** UX7731

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Yttervegger i pusset og malt mur
- Saltak tekket med takstein

Leiligheten er beliggende i en eldre bygård fra 1929. Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt i forhold til alder, med flere oppgraderinger de senere år, blant annet oppussing av bad i 2018 og utskifting av vinduer i 2024.

Det er ikke registrert alvorlige eller kritiske avvik (TG3), men enkelte forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2), som indikerer avvik som kan kreve tiltak over tid:

Kjøkken: Det er påvist mindre svelleskader på enkelte kjøkkenfronter, hovedsakelig i nedre del og ved skjøter. Skadene vurderes å være forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, men lokal utbedring eller utskifting av fronter bør påregnes. Videre er kjøkkenet kun utstyrt med kullfilterventilator, uten mekanisk avtrekk til friluft, noe som er vanlig i eldre bygårder og ofte vanskelig å utbedre.

Tekniske installasjoner – vannledninger: Innvendige vannledninger av kobber på kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men redusert restlevetid og usikkerhet knyttet til skjulte rør innebærer økt risiko for fremtidige lekkasjer.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring fra varmtvannstanken, og el-tilkoblingen er ikke dokumentert utført i henhold til gjeldende forskrift. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning og forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

Badet er pusset opp i 2018 med dokumenterte arbeider via fremlagte fakturaer og FDV. Det er ikke registrert indikasjoner på fuktproblemer ved visuell kontroll eller fuktsøk i tilstøtende konstruksjoner. Ventilasjon fra badet er mekanisk og vurdert som tilfredsstillende ut fra en visuell vurdering.

Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert i henhold til forskriftens minimumskrav. Det er ikke avdekket synlige feil, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten mangler. For full sikkerhet anbefales kontroll av autorisert elektriker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

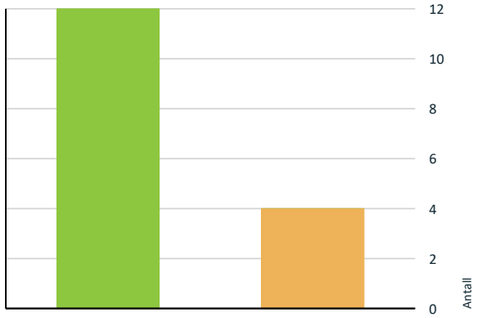
Det er registrert avvik mellom opprinnelig planløsning og dagens bruk av boligen.
Skillevegg mellom entré og kjøkken er flyttet nærmere kjøkkenet, noe som har gitt økt garderobeplass i entréen.
Videre er opprinnelig WC utvidet ut i gangarealet og ombygget til et større bad.

Endringene er vurdert som mindre planløsningstilpasninger.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert mindre svelleskader på enkelte kjøkkenfronter, hovedsakelig i nedre del av fronter og ved skjøter/kanter. Skadene vurderes å være forårsaket av fuktpåvirkning over tid, typisk fra søl, renhold eller damp fra oppvaskmaskin og vaskesone.

Forholdet påvirker i hovedsak overflate og estetikk, men indikerer redusert motstand mot fukt i materialene. Funksjonen anses i hovedsak intakt, men videre utvikling av skadene kan ikke utelukkes.

Tiltak kan vurderes i form av utskifting av berørte fronter eller lokale reparasjoner. Kostnader vil avhenge av omfang og valgt løsning.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene av kobber(på kjøkkenet) i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1929

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: 2026: - Montert nye benkeplater - Malt alle vegger, lister og himling med unntak av bad 2018: - Pusset opp badet - Arbeidene er utført av fagfolk - Nytt sikringsskap

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: 2024

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Orginalt tregulv
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Tilstandsrapport

Observasjoner: Det oppleves noe knirk enkelte steder. Målinger ved stikkprøver viser lokale avvik opp mot 14 mm. Slike avvik er normale i eldre bygårder.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner
Varmekabel på badet
Peis

Romhøyde:
Det er målt 2,80 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2018

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Membran er bekreftet montert korrekt av utførende på epost, men det er kun fremlagt dokumentasjon på produktene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Delvis flisagte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2018
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Dusjhjørne med en svingbar glassdør og to greps blandebatteri

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum av stål med et greps blandebatteri
Alder på innredning: Ukjent, men enkelte fronter er byttet i 2018
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.
Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Det er registrert mindre svelleskader på enkelte kjøkkenfronter, hovedsakelig i nedre del av fronter og ved skjøter/kanter. Skadene vurderes å være forårsaket av fuktpåvirkning over tid, typisk fra søl, renhold eller damp fra oppvaskmaskin og vaskesone.

Forholdet påvirker i hovedsak overflate og estetikk, men indikerer redusert motstand mot fukt i materialene. Funksjonen anses i hovedsak intakt, men videre utvikling av skadene kan ikke utelukkes.

Tiltak kan vurderes i form av utskifting av berørte fronter eller lokale reparasjoner. Kostnader vil avhenge av omfang og valgt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

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

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). På kjøkkenet er vannledningene i kobber.
Alder: 2018
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene av kobber(på kjøkkenet) i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via spalter i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter.
Produksjonsdato: 2018
Strømtilførsel: Stikkontakt
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Skap i entreen

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

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

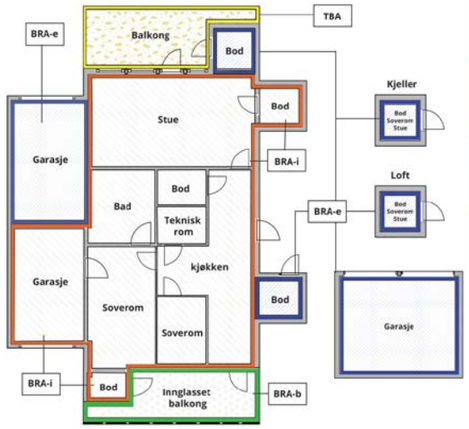
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

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

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)**
2. Etasje	49	14		63	
SUM	**49**	**14**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og lofts bod målt til ca:
Kjeller: 12 kvm.
Loft: 1,9 kvm. Gulvareal: 3 kvm. Boden er merket nr 7.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom opprinnelig planløsning og dagens bruk av boligen.
Skillevegg mellom entré og kjøkken er flyttet nærmere kjøkkenet, noe som har gitt økt garderobeplass i entréen.
Videre er opprinnelig WC utvidet ut i gangarealet og ombygget til et større bad.

Endringene er vurdert som mindre planløsningstilpasninger.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Tone Gro Rieber-Mohn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	17		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Colletts gate 55

Hjemmelshaver
Rieber-Mohn Tone Gro

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

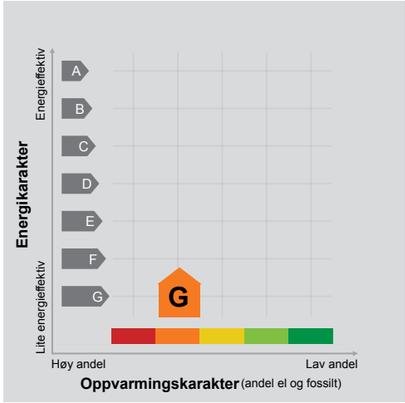
Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 55
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538251
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-199486
Dato	09.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 10.12.25 Side 1 av 3

Nye Ilaløkken Sameie	**Vår ref.:**	7/193	**Fødselsdato eier:**	18.05.1958	
Colletts Gate 55	**Type:**	Eierseksjonssameie			
0456 OSLO	**Eiere:**	Tone Rieber-Mohn			
Organisasjonsnr: 983 104 975	**Seksjonsnr:**	7			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 092**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	534
	Bredbåndsavgift	238
	Renter og avdrag	548
	Felleskostnader	2 772

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 091**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	512
	Bredbåndsavgift	238
	Renter og avdrag	528
	Felleskostnader	2 813

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	138 618	Gjeld siste årsoppg.:	152 105
Klient ajourf. lån:	16 560 694,07	Klient gj. s. årsoppg.:	18 171 970

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927047866, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.12.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 265
Saldo per 10.12.2025: 8 571 828
Andel av saldo: 71 749
Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånenummer: 16368025465, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.12.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 10.12.2025: 7 988 866
Andel av saldo: 66 870
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tore Wiik
Adresse:	Svaneveien 12
Postnr/-sted:	1187 OSLO
E-post:	styret@ilalokken.no
Webside:	www.ilalokken.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.12.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

Gjeld:	152 105	Andre inntekter:	8 858

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 10.12.25 Side 2 av 3

Nye Ilaløkken Sameie	**Vår ref.:**	7/193	**Fødselsdato eier:**	18.05.1958	
Colletts Gate 55	**Type:**	Eierseksjonssameie			
0456 OSLO	**Eiere:**	Tone Rieber-Mohn			
Organisasjonsnr: 983 104 975					

6: Ligning - 2024

Annen formue:	34 243	Utgifter:	9 801

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1926		
Gårds/bruksnr:	219/25, 219/27, 219/29, 219/30, 219/32, 219/33, 219/34, 219/35, 219/36, 219/37, 219/38, 219/39, 219/17, 219/19		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	871.3
Årlig festeavgift:	125 476,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1016698

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	50

Fasiliteter:

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

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

Forsikringsskade meldes via styret

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

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

FESTEKONTRAKT - FORKJØPSRETT OG GODKJENNING

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

Hva gjør kommunen ved overdragelse av festerett?

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

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

Nye Ilaløkken Sameie	**Vår ref.:**	7/193	**Fødselsdato eier:**	18.05.1958
Colletts Gate 55	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0456 OSLO	**Eiere:**	Tone Rieber-Mohn		
Organisasjonsnr: 983 104 975				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

VEDTEKTER

FOR NYE ILALØKKEN SAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte den 1. juli 2021

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

Sist endret i årsmøte den 27. september 2022.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Nye Ilaløkken Sameie og ble opprettet ved vedtak om sammenslåing i juni 2021 av følgende eiendommer i Oslo kommune:

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og

forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

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

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

3 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan

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

4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

4.3 Loftsutbygging

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

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

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

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

4.4 Forsikring

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

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2 Ordinært årsmøte

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

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

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

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

6.12 Protokoll fra årsmøtet

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

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

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

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

regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

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

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

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

HUSORDENSREGLER FOR NYE ILALØKKEN SAMEIE

fremlagt for årsmøtet 21. mars 2023

BRUK AV BRUKSENHETEN OG SAMEIETS FELLESAREAL
Beboerne har plikt til å verne om sameiets interesser, å bidra til ro og orden og unngå støy på sameiets område, og ellers vise hensyn og omtanke. Bruk av musikkinstrumenter skal ikke være til sjenanse for naboer. Det skal være ro kl. 22:00 (lør 23:00) - kl. 07:00 (søn 08:00).
Alle plikter å melde fra til styret om uregelmessigheter i sameiet.

ANSVARSFORHOLD
Den enkelte seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader hen selv direkte eller indirekte påfører egen eller annenmanns eiendom på sameiets område. Styret forholder seg kun til seksjonseiere, ikke til leietagere. Seksjonseier er dermed ansvarlig for at personer hen gir adgang til området, får nødvendig løpende informasjon om sameiet og sameiets regler.

LUKKING OG LÅSING AV DØRER
Alle må påse at ytterdør og dør til kjeller og loft holdes lukket og låst til enhver tid.
Lys på loft skal alltid slukkes etter bruk. Om vinteren skal loftsvinduer holdes lukket.

BRANNFARE
Bruk av bart lys og åpen ild i kjeller og på loft er strengt forbudt og medfører straffeansvar hvis det oppstår brann. Av brannhensyn kan sykler, barnevogner o.l. ikke plasseres i trappe-oppgangene, men må settes i kjelleren. Av samme grunn må all annen lagring skje i egne boder og ikke i fellesrom i kjeller eller på loft.

BILKJØRING OG PARKERING
På sameiets eiendom er bilkjøring forbudt, unntatt i sammenheng med renovasjon, sykdom og flytting samt større leveranser og byggearbeider. Parkering utover 30 min. uten særskilt tillatelse medfører borttauing.

HUSDYRHOLD
Husdyr er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Hund skal holdes i bånd utendørs og i trappeoppgangene.

OPPUSSING
Ved oppussing må seksjonseier sørge for regelmessig rengjøring av trapper og inngangsparti både underveis og når arbeidet er fullført, og sørge for at det ikke blir liggende (rivnings-) materiale utenfor. Bakgården skal alltid være ryddig, også når håndverkere bruker den.

VASKEROM
Vaskerom i oppgang C 71 er innredet til felles bruk. Bruker plikter å følge reglene, som er slått opp i rommet. Maskiner og utstyr må behandles hensynsfullt slik at skader og unødig slitasje unngås.
I vaskerommene i de øvrige oppganger kan privat vaskemaskin benyttes, etter godkjennelse av styret, og forutsatt at strøm til maskinen belastes respektive seksjon.

TØRKING OG BANKING AV TØY
Tørking og lufting av tøy skal skje på loft eller utendørs i tørkestativ/bås.
Risting og banking av tepper o.l. må foretas i god avstand fra tøy til tørk, og ikke ut av vinduer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ILALØKKEN

1. GENERELLE PLIKTER

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

2. UREGELMESSIGHETER

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

3. ANSVARSFORHOLD

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

4. LUKKING OG LÅSING AV DØRER

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

5. TEMPERATUR I LEILIGHETENE

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

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

5. BRANNFARE

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

6. SYKLER, BARNEVOGNER OSV.

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

7. BILKJØRING OG PARKERING

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

8. HUSDYRHOLD

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

9. SANG OG MUSIKK

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

10. RENGJØRING AV LOFT OG KJELLER

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

11. VASKERIET

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

12. TØRKING OG BANKING AV TØY

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

Nye Ilaløkken Sameie

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 10.03.2025, kl 17:30

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

- -

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: ____

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

Sted, dato: ______________________

Eiers navn i blokkbokstaver: ____

Eiers signatur: ____

Årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie

Mandag 10.03.2025, kl 17:30

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 170 000.

4. Orienteringssak

4.1 Orientering om loftsutbygging

Bakgrunn og hva har styret gjort?

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

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

Styret har i tråd med dette:

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

Hensikten med utredningen

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

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

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

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

Hva vil dette bety i kroner og øre for sameiet?

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

Selve avstemningen - hva skjer nå?

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

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

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

5. Forslag fra styret

5.1 Loftsutbygging - Prinsippvedtak

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

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

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

5.2 Loftsutbyggning - Retningslinjer

Årsmøtet vedtar «Retningslinjer for loftsutbygging» (vedlagt)

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

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

5.3 Loftrsutbygging - Avtalestandard

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

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

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

5.4 Loftsutbygging - Fullmakt

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

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

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

5.5 Loftsutbygging - Vedtektsendring

Det foreslås at vedtektene får følgende tillegg.

Nytt 4.3 Loftsutbygging

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

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

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

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

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

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

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

5.6 Støttemur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet vedtar alternativ 1.

5.7 Rehabilitering av trappeoppganger

Bakgrunn – og hva har styret gjort?

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

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

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

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

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

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

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

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

Hensikten med utredningen

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

Hva skjer nå?

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

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

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

Hva vil dette bety i kroner og øre for sameiet?

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

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

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

6. Forslag fra seksjonseier

Ventilasjonsutbedring og tiltak mot høy luftfuktighet i kjeller og leiligheter

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

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

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

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

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

Sitat fra Energima AS:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget.

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

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

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

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

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

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

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

- Irena Rokicka (C 79)

Forslag til vedtak: Som styremedlem velges:

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

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

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tore Vik (stiller ikke til gjenvalg)

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

Forslag til vedtak: Som varamann for 1 år velges

Simen Haugvik

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 12.02.2025

Styret i Nye Ilaløkken Sameie

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

Resultat og balanse med noter for Nye Ilaløkken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nye Ilaløkken Sameie

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Nye Ilaløkken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm
Telefon: 63 89 77 00
E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 20. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

20.02.2025 12:40:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VEDLEGG

NYE ILALØKKEN SAMEIE
RETNINGSLINJER FOR LOFTSUTBYGGING
vedtatt av årsmøte 10.03.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NYE ILALØKKEN SAMEIE
PROSJEKT LOFTSUTBYGGING
Oversikt over seksjoner som er aktuelle for utvidelse på loft - eller ikke TV 250106

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

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

NYE ILALØKKEN SAMEIE

HELHETSPLAN FOR LOFTSUTBYGGING

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

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

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

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

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

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

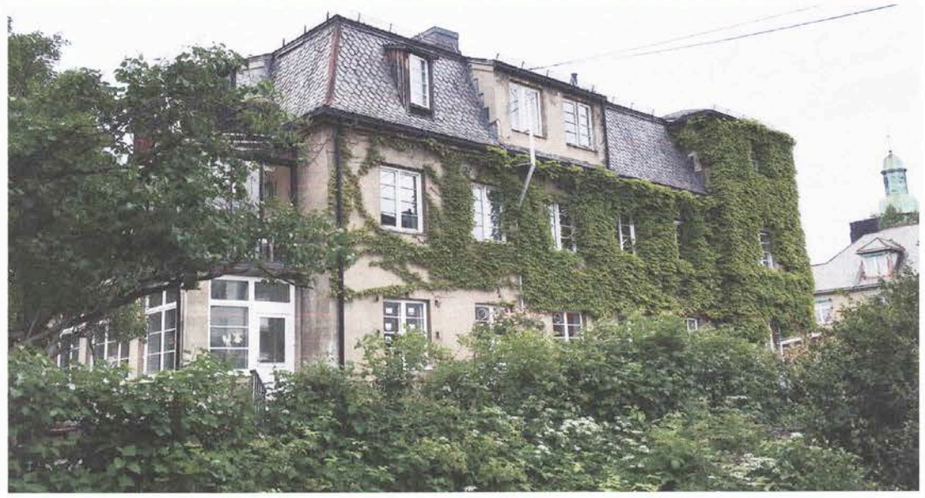
I uttalelsen utdypes enkelte forhold, men hovedkonklusjonen er så entydig og forståelig at sameiet må kunne legge denne til grunn for prosjektering og utbygging av fellesareal på loftene. Såfremt årsmøte vedtar at dette skal kunne gjennomføres i sameiet.

20250214/TV

Oslo

Byantikvarens informasjonsark

GUL LISTE



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

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

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

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

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

2.1

Byantikvaren

Oslo

Anne Ebbing

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

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

2.2

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

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

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

Vennlig hilsen

Vidar Trædal
avdelingsleder

Fredrik Armand Borgen
antikvar

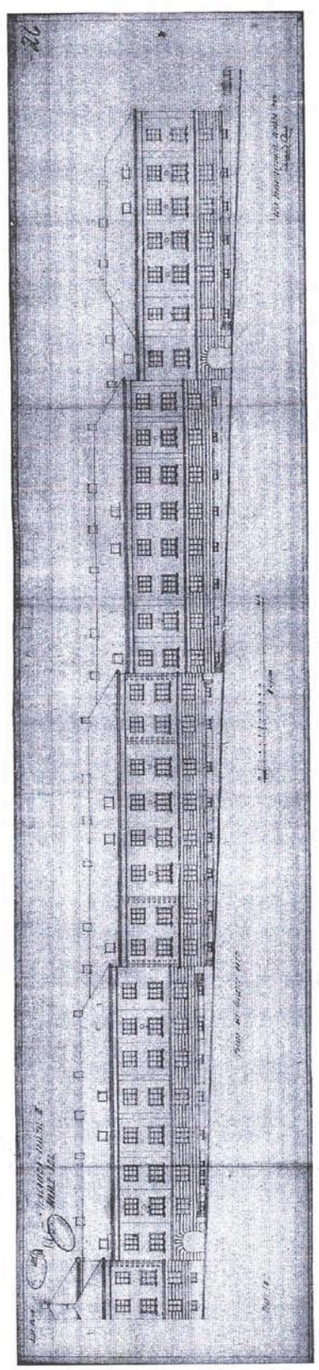
Mottakere
Anne Ebbing

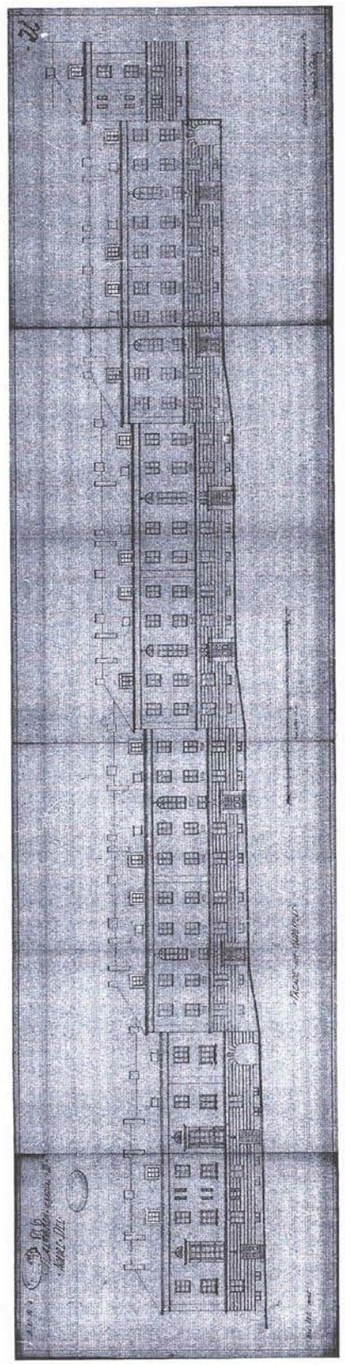
Kopi til
Simen Haugvik
Tore Vik

Oslo kommune
Byantikvaren
Byggesaksavdeling

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 2094 Grünerløkka, 0505
OSLO

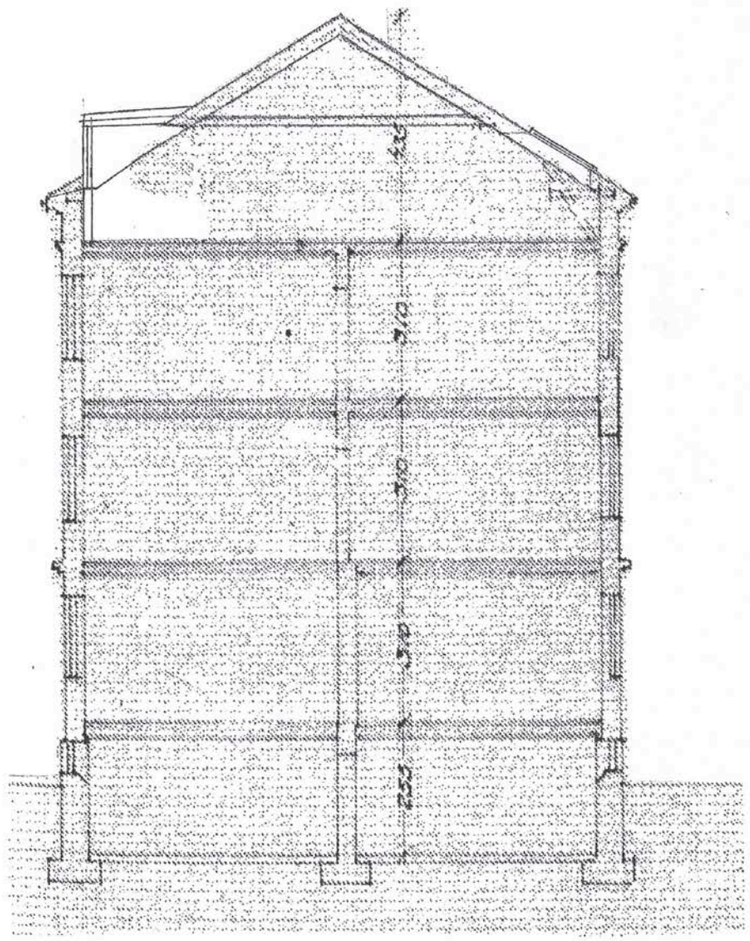
Telefon: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no
Org. nr.: 976819993
oslo.kommune.no





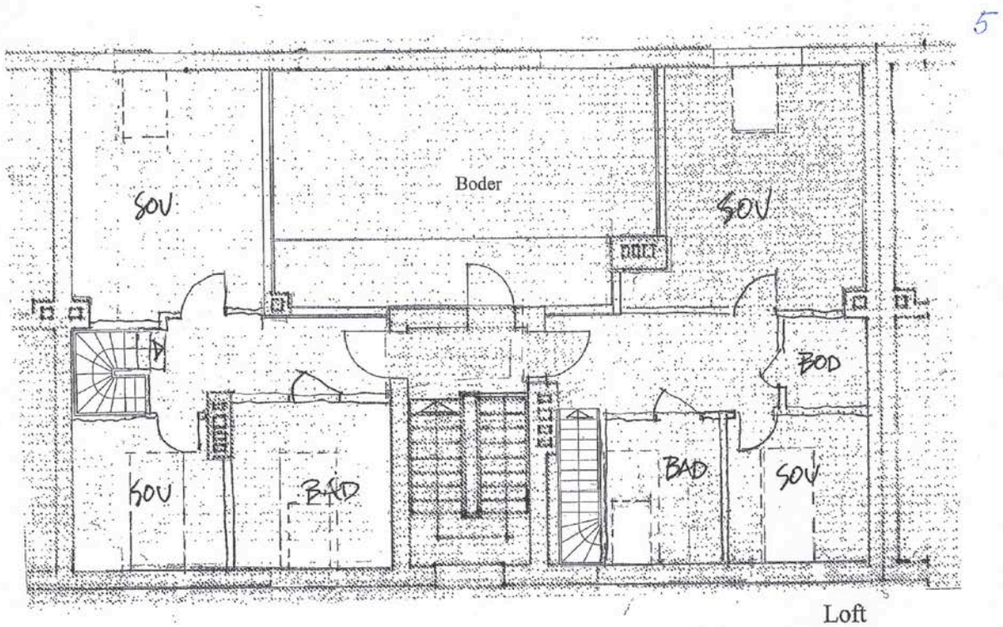
NYE ILALØKKEN SAMEIE • UTKAST TIL HELHETSPLAN • 27.11.2023
Forslag til fasadeendringer • Colletts gate 57-79

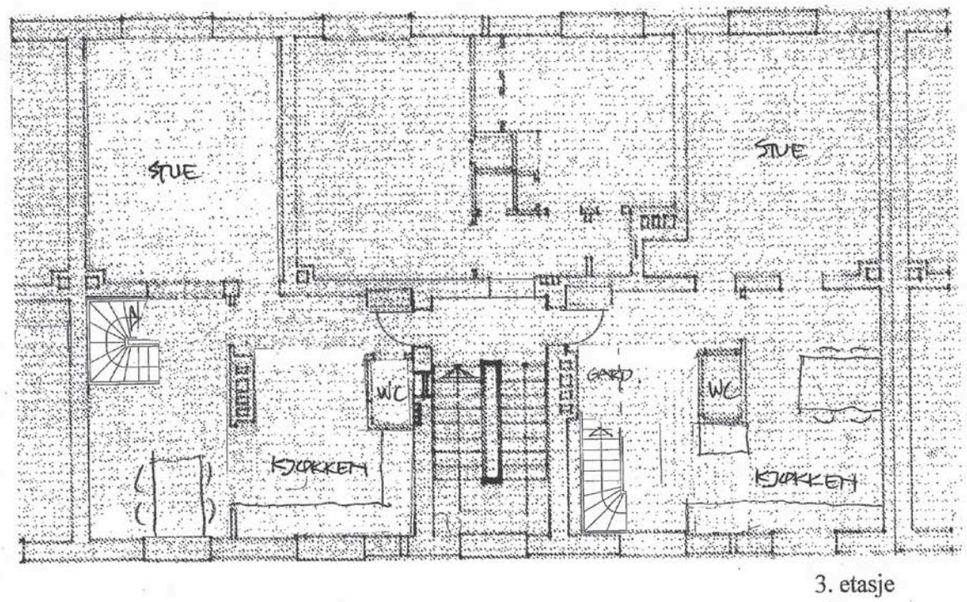
PRINSIPPTEGNING



NYE ILALØKKEN SAMEIE • UTKAST TIL HELHETSPLAN • 27.11.2023
Snitt alternativ 1 med takark • Colletts gate 57-79

PRINSIPPTEGNING





NYE ILALØKKEN SAMEIE • UTKAST TIL HELHETSPLAN • 27.11.2023
To utbyggingsalternativer for typisk leilighet i Colletts gate 57-79 PRINSIPPTEGNING

AVTALE
OM SALG AV UTBYGGINGSRETT TIL AREAL PÅ LOFT

1. Parter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Utbyggers plikter

4.1 Søknadsplikt i tråd med plan- og bygningslovgivningen

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

4.2. Utbygging iht. byggetillatelse

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

4.3 Utbygging i tråd med plan- og bygningslovgivningen

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

4.4 Utbyggers ansvar for bygningsmessige arbeider

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

4.5 Ferdigattest

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

4.6 Soppkontroll

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

4.7 Valg av entreprenør, godkjenning av Sameiet

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

5. Sameiets plikter

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

6. Utbygging av fellesareal, herunder brannsikring, brannvarsling, tak

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

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

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

7. Pipeløp for ildsted/fyring

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

8. Tilknytning til nye fellesinstallasjoner og endring av eksisterende fellesinstallasjoner

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

Alle vanninstallasjoner krever i tillegg egen stoppekran pr punkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal ikke forekomme arbeid på søndager eller helligdager.

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

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

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

Partene forutsetter at Utbyggers entreprenør aksepterer tilsvarende klausul i byggekontrakten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27. Vedlegg
Som vedlegg til denne avtale følger:

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

****

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

Oslo, Oslo,

Nye Ilaløkken Sameie

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

Vedlegg

til sak 5.3 Loftsutbygging

pkt. 5: Årsmøtet vedtar nødvendige endringer i vedtektene

3 FELLESKOSTNADER

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

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

4 VEDLIKEHOLD
4,1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

nytt pkt. 4.3:

4.3 Loftsutbygging

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

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

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

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

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

Forslag til tekst i innkallingen til årsmøte 2025:

Støttemur

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Dalan advokatfirma DA
Paal I. Haugaard

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Atle Røiom	Syver Lockert Svae
seksjonsleder	seniorkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Kopi til
Fanny Anne Bardoz
Tore Vik

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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

Colletts gate 53-79

Befaringsnotat
Oslo, 30.08.2024

På vegne av Murbyen Oslo, rådgiver Ulf Teigen.

MURBYEN
OSLO

Bli kjent med din murgård

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

Bakgrunn

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

Tema for befaring

Fasader

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

Vinduer

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

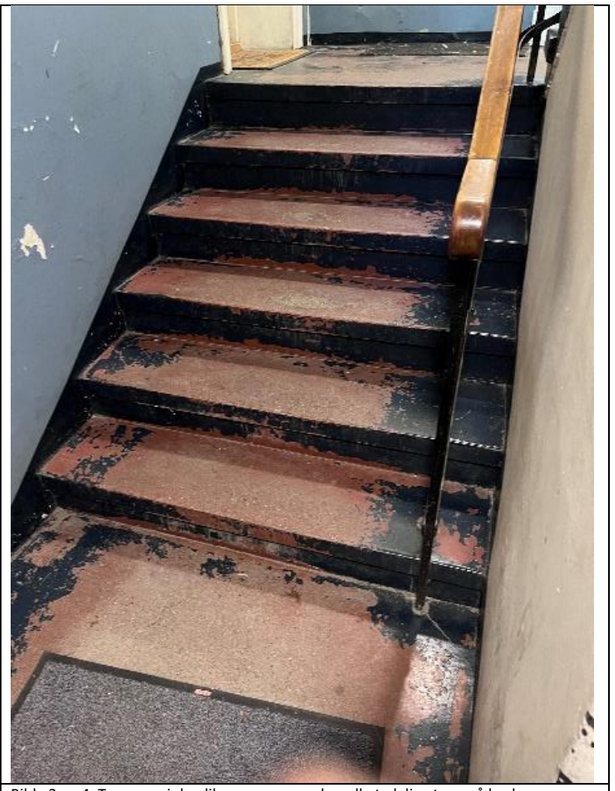
Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

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

Trapperom og portrom

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

Bilder	



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

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

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

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

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

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

Håndbok for vedlikehold av historiske murgårder

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

Fasader

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

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

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

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

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

Fargesetting av fasader

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

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

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

Kjeller

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

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

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

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

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

Drenering og overvannshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På fasader hvor det ikke er benyttet kalkpuss må en ofte ty til kjemisk rens. Varmt vann med trykk brukes i enkelte tilfeller, men her må en være forsiktig så det ikke er for høyt trykk, siden det kan skade pussen. Til slutt kan en male med en diffusjonsåpen maling tilpasset underlaget. Hvis det tidligere er malt med ren silikatmaling (med kun vannglass som bindemiddel, uten akrylfyller), kan en bruke tilsvarende silikatmaling videre. Hvis det blir mange malingslag, bør malingslagene renses bort før en maler på nytt.

Det er utbredt med antigrafittibehandlinger, som består av at fasaden behandles med voks eller sukkerstoffer, slik at tagging blir enklere å fjerne. Voksfilmen er imidlertid uheldig for fasaden, ettersom den gjør overflaten tettere og fuktighet kan stenges inne. En slik behandling vil dessuten uansett gi en forskjell i glans og hvordan fargen på fasaden framstår.

Energieffektivisering
Beboernes adferd er en svært viktig faktor for energibruken i bygninger, samtidig som dette er de billigste tiltakene å gjennomføre. En tommelfingerregel sier at vanene kan gi variasjoner i årlig energiforbruk på +/- 25 prosent. Eksempler er: styring av innetemperatur og eventuell ventilasjon, redusere varmtvannsforbruk, redusere/optimalisere bruk av elektrisk utstyr, og effektive luftevaner.

Som beboer vet man ofte hvor i boligen det trekker, men dette kan også sjekkes av en energirådgiver ved bruk av termograf, et varmekamera. Da kan man få et mer konkret bilde av situasjonen hvilke områder som kan utbedres. Det er en vanlig å tenke at gamle vinduer et det første som må skiftes hvis bygningen skal bli mer energieffektiv, men dette er sjelden den beste løsningen.

Når vaner og vinduer er i orden er det lurt å etterisolere i etasjeskillene mot loft og kjeller. Vær oppmerksom på at varmetapet her tidligere har bidratt til å tørke ut konstruksjonen, så nå må man ta høyde for å ventilere ut fuktig luft i større grad enn før. Dersom loftarealet ikke er i bruk kan et nytt lag med isolasjon legges ovenpå bjelkelaget eller løs isolasjonsmasse blåses inn. Bruk organisk

isolasjon, som for eksempel cellulose, som kan ta opp og avgi fukt. Dette bidrar til å fordele den økte fuktbelastning bedre, og reduserer faren for kondensering av fuktig inneluft i isolasjonslaget.

Det mest effektive større tiltaket er å etterisolere vegger. Det er dog komplisert og kan gi store skader dersom det utføres feil. Innvendig isolering kan gi fuktskader og frostsprengning. Utvendig etterisolering av gatefasader vil kunne føre til store og ofte uakseptable endringer, men ytterveggene på bakgård eller gavl kan ofte være gunstige å etterisolere.

Brannsikring
Brann- og redningsetaten i Oslo kommune (BRE) utfører tilsyn av brannsikkerheten i eldre murgårder. Siden oppstarten i 2008 er det gjennomført tilsyn i omtrent halvparten av murgårdene i Oslo. Etter tilsyn kan BRE gi pålegg om ulike områder av bygningen som må utbedres med tanke på brannsikkerhet. Det er viktig å merke seg att BRE aldri gir pålegg om *hvordan konkrete tiltak* skal gjennomføres, men om *hvilke krav* som må oppfylles. Det kan med andre ord være flere mulige løsninger.

For å komme fram til løsninger, må en brannkonsulent utarbeide en rapport eller et brannkonsept. Innen brannprosjektering i nybygg er det vanlig å bruke det som kalles *preaksepterte løsninger*. Det er løsninger som man vet på forhånd at oppfyller gjeldende brannkrav. For eldre bygninger, vil det ikke alltid være mulig eller ønskelig å bruke slike preaksepterte løsninger. For å møte brannkravene vil man da måtte prosjektere, eller "skreddersy", løsninger som fungerer for å ivareta helheten i akkurat den bygningen. Dette kalles en *alternativ analyse*, og krever en brannrådgiver med erfaring fra og interesse for å arbeide med eldre og verneverdige bygninger. Det er også en fordel om brannrådgiveren tidlig har en dialog med Byantikvaren rundt mulige løsninger.

Feil løsninger kan skade en eldre bygning. For eksempel kan man få pålegg om å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. En vanlig løsning da er å legge gipsplater i himlingen i kjelleren. Dette kan føre til at det blir for tett mot trebjelkelaget, og innestengt fuktighet kan føre til sopp og råte. I slike tilfeller kan ofte sprinkling være en bedre løsning. Hvis man har originale tredører i trappeoppgangen, ønsker man gjerne å beholde dem. De vil sannsynligvis ikke oppfylle brannkrav slik de er. Da er det viktig å vite om muligheter som f.eks. platekledning på én side av døra, eller å bygge en sluse innenfor døra. Branngardiner kan også være en løsning.

Fukt
Fukt kan bli tilført murgårder både via lekkasjer og bygningsskader, og gjennom menneskelig aktivitet som dusjing, klestørk, matlaging og ganske enkelt ved at vi puster. Dersom fuktigheten ikke får mulighet til å bli transportert ut av bygningen, kan det føre til skader som muggsopp, råtesopp og saltutslag.

Eldre murgårder hadde opprinnelig et naturlig ventilasjonssystem basert på skorsteinseffekten. Varm luft stiger, og via ildsteder som var i bruk året rundt, ble inneluft trukket ut av bygningen. Tillufta kom via veggventiler i lagringsrom og kott, og via ventiler under vinduene. Mange steder var det ikke tilluftsventiler, men det kom tilstrekkelig med luft inn i utettheter rundt vinduer og inngangsdører til at utluftingen ble god nok. Gårdene hadde ikke innlagt vann, og fukttilførselen til innelufta ble nokså liten; klær ble vasket i vaskekjelleren og tørket ute eller på tørkeloftet, og bad ble gjort i vaskestampen en gang i uka. Nå bor vi og utfører daglige gjøremål på andre måter, noe som fører til at det produseres mer fukt i en leilighet, og den trekkes ikke like lett ut igjen.

Forebygg bygningsskader ved å fjerne fuktkildene og sørg for løpende vedlikehold tilpasset eldre murgårder. Benyttes feil materialer – for eksempel tette malinger utendørs – kan det få fatale konsekvenser innendørs.

Sørg for god ventilasjon innendørs, åpne ventiler og luft ved behov (gjerne korte utluftinger daglig). Hold relativ fuktighet (RF) lav og temperaturen under 22 grader. Unngå å skape områder hvor fukt kan kondensere – som for eksempel seng, sofa eller fullt klesskap mot en kald yttervegg. Dukker likevel svertesoppen opp, vask den bort med vanlig vaskemiddel, kraftvask eller klorinblanding (1/10

klor og 9/10 vann). Test på et lite område først, bruk hansker og luft godt. La vaskemiddelet virke i cirka 20 minutter og bruk rent vann til å skylle bort vaskemiddelet.

Interiører
Bygningens opprinnelige interiører vil i de fleste tilfeller følge samme hovedstilart som det opprinnelige eksteriøret. Imidlertid kan en ikke alltid se umiddelbare paralleller mellom eksteriør og interiør når det gjelder det visuelle uttrykket, både på grunn av variasjoner i stilartene, og endringer gjort gjennom tidene. Stilartene varierte, men oppbygningen av og materialbruken i interiørene var i hovedsak den samme for de fleste periodene til et stykke ut på 1900-tallet.

Et interiør skal være både personlig og funksjonelt. Samtidig bør man ha respekt for historien til leiligheten og bygningen, og her trenger det ikke å være noen motsetning. Man kan oppnå spennende interiører ved å la originale og eldre elementer ta plass i en leilighet som fungerer etter moderne standard. Det er viktig å være klar over verdien av hva man har før man eventuelt går i gang med endringer. Interiører i leiligheter har så godt som aldri noen formell vernestatus, derfor er det viktig at vi som eiere og beboere er vårt ansvar bevisst i å ivareta denne delen av bygningsarven. Der originale eller eldre elementer er fjernet, har man en større frihet i å velge om man vil forsøke å tilbakeføre, eller velge nye løsninger. En god tommelfingerregel er også at det er bedre å legge til noe nytt enn å fjerne noe gammelt. Ved å bevare spor etter hvordan huset ble bygd og hvordan det har blitt brukt oppgjennom årene, tar en vare på viktig historiefortelling i bygningen for framtida.

Vedlikeholdsplanlegging
Gårdens konstruksjon og byggemetode er avgjørende for hvordan den skal vedlikeholdes. Det er derfor viktig å skaffe kunnskap om bygningen og dens historikk for å kunne planlegge vedlikehold. Det er også viktig å kjenne til vernestatus og byggeår. På nettstedet Kulturminnesøk kan du søke opp adresse, og få informasjon om en eventuell vernestatus. Historiske foto kan gi innblikk i hvordan bygningen har sett ut tidligere. Er du heldig, finner du foto ved å søke opp deres adresse på for eksempel Digitalt Museum, Oslobilder eller Kulturminnebilder. Saksinnsyn på nettsidene til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune gir deg mulighet til å finne originale byggetegninger, oversikt over tidligere byggesaker, samt byggeår. Informasjon og historikk man finner om bygningen, i tillegg til det man har av dokumentasjon av tidligere vedlikehold, er fornuftig å samle i en analog eller digital FDV-perm (FDV: forvaltning, drift og vedlikehold), som kan gå i arv fra styre til styre. Slik sikrer man en grunnleggende kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, og en sterkere bevissthet om gårdens historikk.

Ettersom du blir mer kjent med bygningen du bor i, vil det være lettere å forstå hvilke tiltak som er nødvendige. Murgårdene har levd lenge, og er ganske robuste. Med mindre det er et veldig stort vedlikeholdsetterslep, er det sjelden akutt behov for å gjennomføre et tiltak. Det er ikke alltid at noe tiltak er nødvendig i det hele tatt, eller tiltaket kan gjennomføres bedre dersom dere tar dere tid til godt forarbeid og grundig planlegging. Mange tiltak kan potensielt forringe verneverdiene i en bygning, derfor er det viktig å være oppmerksom på hva dere har og hva du kan miste.

En vedlikeholdsplan er et godt utgangspunkt for å ha oversikt over hva som faktisk er nødvendig å gjøre, og for å ha et tidsperspektiv for planlegging og budsjettering. Som grunnlag for vedlikeholdsplanen bør det lages en tilstandsrapport, som forteller noe om bygningens status på det aktuelle tidspunktet. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan må utarbeides av en rådgiver med kompetanse på området.

Byggeledelse er en tjeneste det kan lønne seg å kjøpe inn på større prosjekter. En byggeleder kan bistå med hele prosessen fra inngåelse av kontrakt, oppfølging underveis, til sluttbefaring og overtakelse av ferdigstilt arbeid. Sørg for å dokumentere arbeidet, så vel som hvilke produkter som brukes hvor og hvordan. Les produktdatablader for de ulike materialene som skal brukes. Det anbefales å samle dokumentasjonen, sammen med tilbud og annen dokumentasjon fra utførende håndverkere, i FDV-systemet.

Les mer
Du finner flere gode råd om vedlikehold av historiske murgårder på Bygg og Bevar sine nettsider. Bygg og Bevar sprer kunnskap om hvordan de gamle husene skal vedlikeholdes og settes i stand i tråd med bygningens alder, konstruksjon, materialbruk, stil og lokale egenart. Bygg og Bevar er et samarbeidsprosjekt mellom Klima og miljødepartementet og Byggenæringens Landsforening.

10 gode råd om vedlikehold av historiske murgårder

1. **Tenk langsiktig vedlikehold.** Det anbefales å få utarbeidet en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan, slik kan vedlikeholdet planlegges og budsjetteres.

2. **Kalk på kalk.** Puss og overflatebehandling av fasadene må tilpasses underlaget. For eldre murgårder, som er murt og pusset med kalk, betyr det at kalkpuss og kalkmaling er den behandlingen som vil fungere best for bygningen også ved videre vedlikehold.

3. **Unngå tett maling.** Taggingen må fjernes kjemisk eller mekanisk, med metoder tilpasset underlaget. Tagging er enklest å fjerne på kalkede overflater!

4. **Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren**. I sommerhalvåret, og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri.

5. **Vann skal ledes bort fra bygningen og ned i bakken**. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv, og at de ikke lekker. Rør eller renner må lede vannet fra nedløpsrørene bort fra bygningen. Mest mulig av vannet bør infiltreres i bakken lokalt, og kan inngå i elementer som bed og dammer.

6. **Originale vinduer og dører er verdt å ta vare på!** Eldre vinduer og dører har som regel trevirke med bedre kvalitet enn nye. De er enkle å vedlikeholde og kan utbedres med tanke på isolasjonsevne og brannsikring.

7. **Trapperommet kan være mer spennende enn du tror!** En tilstandsvurdering, fargeundersøkelser og rådgivning fra en teknisk konservator med relevant erfaring kan være til hjelp ved vedlikehold eller tilbakeføring trapperom og portrom.

8. **Det enkleste er ofte det beste!** Ved energieffektivisering av eldre murgårder er det lurt å få bistand til en helhetlig vurdering, slik at en kan gjennomføre de minst inngripende tiltakene først, slik som endring av bovaner og fornying av tettelister rundt vinduene.

9. **Det kan være flere mulige løsninger!** Ved pålegg om brannsikring, dreier det seg om hvilke krav som skal oppfylles, ikke hvordan tiltakene skal gjøres. Bruk en brannrådgiver med erfaring fra eldre murgårder, som kan finne løsninger som tar mest mulig hensyn til verneverdiene.

10. **Still høye krav til rådgivere og håndverkere**. Be alltid om referanser. Firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder!

Besøksadresse
Østre Aker vei 103
0596 Oslo

Postboks 22 Grefsen
0409 OSLO

Foretaksregister
NO 971 155 949 MVA

T +47 22 15 55 50

W ellingard.no
E post@ellingard.no

Ilaløkken Fellessameie
v/Anine K. Christophersen

20.01.2025

Tilbud, arbeider prosjekt Colletts gate 53-79

Vi takker for deres henvendelse og sender vedlagt prisoppsett med enhetspriser for de arbeider vi kan tilby.

Sum prisoppsett, kr 1 815 377,- inkludert mva.

Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 53-79)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	63,6	367	kr	23 341
	Opptrinn 1200x180	lm	72	324	kr	23 328
	Gang og repos,	m2	27,2	595	kr	16 184
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	63,6	175	kr	11 130
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	59	220	kr	12 980
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	59	175	kr	10 325
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	6 156	kr	6 156
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	108 754
	Sum alle arbeider 10 oppgang eks. mva, kr				kr	1 087 541

Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 57og59)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	63,6	367	kr	23 341
	Opptrinn 1200x180	lm	72	324	kr	23 328
	Gang og repos,	m2	38,2	595	kr	22 729
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	63,6	175	kr	11 130
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	70	220	kr	15 400
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	70	175	kr	12 250
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	6 809	kr	6 809
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	120 297
	Sum alle arbeider 2 oppgang eks. mva, kr				kr	240 595

Rehabilitering av terrazzo trapper (Collets gate 53og55)

Kode	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris enhet	Pris totalt	
	Inntrinn 1200x300	lm	37,4	367	kr	13 726
	Opptrinn 1200x180	lm	39,6	324	kr	12 830
	Gang og repos,	m2	12,9	595	kr	7 676
	Fuging overgang trinn/opptrinn	lm	37,4	175	kr	6 545
	Sår på trappenes ø20mm	stk	6	235	kr	1 410
	Porefylling og fuging av gangflater	m2	31,6	220	kr	6 952
			1			
	Dobbelt Impregnering med SteinFix	m2	31,6	175	kr	5 530
	Utvikling av terrazzo resept	stk	1	3 900	kr	3 900
	Rigg og drift-	stk	1	3 514	kr	3 514
	Sum alle arbeider pr oppgang eks. mva, kr				kr	62 083
	Sum alle arbeider 2 oppgang eks. mva, kr				kr	124 166

	Sum alle arbeider for 14 oppganger eks. mva.	kr	1 452 302
	Sum alle arbeider for 14 oppganger inkludert. mva.	kr	1 815 377

Alle priser er eks mva.

Vennlig hilsen
Ellingard AS

Navn

Vedlegg: *Våre standard tilbud og kontrakts bestemmelser*

SPESIELLE TILBUDS- OG KONTRAKTSBESTEMMELSER
FOR
UTFØRELSE AV MUR, TERRAZZO, FLIS & NATURTSEINSARBEIDER

GENERELT
Når ikke annet er spesifisert i våre tilbud eller ordrebekreftelser gjelder nedenfor stående betingelser.
NS 8415 gjelder som kontraktsvilkår, men slik at herværende bestemmelser gjelder foran NS3420 og NS 8415. For oppdrag vi utfører direkte for privatpersoner gjelder håndverkertjenesteloven, med tillegg av herværende bestemmelser. Hvor kravet til underlag ikke er regulert i beskrivelsen er vårt krav til klargjort underlag PA iht. NS 3420.

Det stilles krav til tilstrekkelig dimensjonert, avrettet og klargjort underlag iht. NS3420-1. Det skal stilles tilstrekkelig frigitte arealer til disposisjon
Tilstrekkelig tegningsgrunnlag for bestilling, mengdekontroll og gjennomføring skal stilles til vår disposisjon.

TILBUD
Tilbudet er gyldig i 14 dager fra tilbudets dato. Etter denne dato forbeholder vi oss rett til å frafalle tilbud, regulere priser eller avgi nye priser. Tilbudet er avgitt samlet og kan ikke uten egen avtale splittes eller del- bestilles.
Tilbudets mengder avregnes etter medgått.

AVTALEDOKUMENT
Dersom ikke særskilt avtaledokument opprettes, anses vårt tilbud / Deres bestilling som bekreftelse av inngått avtale og bestemmelsene i herværende dokument har gyldighet som kontraktsbestemmelser.

PRISER
Tilbudet er basert på sist kunngjorte indeks for tilbuds dato. Prisene reguleres i henhold til SSB's prisindeks for bustadblokk dersom ikke annet er avtalt. For valutaavhengige leveranser tas forbehold om valutaendringer fra tilbudstidspunktet og inntil levering har funnet sted. Alle priser er oppgitt uten merverdiavgift dersom ikke annet er oppgitt. Arbeider det ikke finnes prisbærende poster for er ikke medtatt.

SIKKERHETSSTILLELSE
Det tas forbehold om betryggende sikkerhet fra oppdragsgiver iht. NS 8415 pkt. 9.3 Det stilles ikke garanti fra utførende dersom sikkerheten beregnet i henhold til NS 8415 er mindre enn 3G.

INNESTÅENDE
Dersom det stilles bankgaranti, trekkes det ikke innestående.

MÅL, KOTER OG AKSER
Oppdragsgiver besørger utsatt nødvendige kotehøyder og aksemål hvis ikke annet er avtalt.

STILLASER, KRANER, HEISER.
Dersom ikke annet er avtalt besørger oppdragsgiver vederlagsfritt forskriftsmessige stillaser. Stillasene skal være egnet for arbeidene og overdekket for regn og snø, samt innkledd på vintertid og skal godkjennes av vår Bas. Stillaser skal monteres på avrettet grunn med tilstrekkelig bæreevne. Stillaser skal om nødvendig sikret for uvedkommende.
Dersom ikke annet er nevnt i tilbudet holder oppdragsgiver nødvendig kran, heis og truck/manitou tilpasset for inntransport til utførelsesstedet vederlagsfritt til disposisjon.

STRØM, VANN, LYS OG VARME
Oppdragsgiver besørger vederlagsfritt levering av strøm, tilkoblingspunkter for strøm og vann, samt tilstrekkelig ganglys på utførelsessted og tilkomst. Største avstand til tilkoblingspunkter skal ikke være over 30 m. Tilkoplingstavler skal være tilstrekkelig dimensjonert for nødvendige maskiner og utstyr. Nødvendig oppvarming besørges vederlagsfritt av oppdragsgiver. For Terrazzoarbeider skal lokaler for utførelse og blandeområde være tette, med en minimumstemperatur på 10+

FREMKOMMELIGHET, LAGERPLASS OG VAREMOTTAK
Oppdragsgiver besørger nødvendig fremkommelighet for rasjonell varetransport og utførelse av arbeidene. For leveranser må det være kjørbar adkomst for semitrailer.
Det forutsettes tilgang på fri parkering for minimum 1 bil.
Eventuell losseplatting for våre materialer besørges av oppdragsgiver.
Fremkommelighet med jekketralle for arbeider på innvendige arbeider og fri tilgang til heis.
Interntransport utover 30 m i samme etasje er ikke medtatt i prisene.
Det skal stilles til disposisjon tilstrekkelig lagerplass for våre materialer. Terrazzoarbeider utføres i grønn sone som støyende arbeider, svevestøv vil forekomme.
Vi har rett på fristforlengelse dersom værforholdene er av en slik karakter at vi ikke får arbeidet rasjonelt. Snørydding er oppdragsgivers ansvar.

AVFALLSCONTAINERE - RYDDING
Nødvendige avfallscontainere besørges og bekostes av oppdragsgiver. Rydding av avfall til container inntil 30 m fra arbeidssted er medtatt i prisene/riggposter.

TILDEKKING
Tildekking av tilstøtende konstruksjoner besørges av oppdragsgiver.
Når ikke annet er spesifisert i vårt tilbud er ikke tildekking av egne arbeider medtatt.
Ved impregnering må det ikke tilføres støv gjennom arbeide fra andre fag i arealene, eller gjennom luftstrøm fra tilstøtende lokaler.

KVALITETSSIKRING
Kvalitetssikring utføres etter egne rutiner og i henhold til kontrollplan for utførelse.
Vi forutsetter at stabilitet, beregninger, ekspansjon, toleranser, uttørring / herding med mer er ivaretatt av RIB og i beskrivelsens poster, for de konstruksjoner som vi skal bygge videre på.
For øvrig gjelder de lovpålagte krav til dokumentasjon av fagmessig utførelse.
FDV leveres i henhold til egne rutiner.

ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER
Endringer som fremkommer på tegninger uten medfølgende endringsmelding anses som skriftlig bestilling av tilleggs-arbeider. Dette for å sikre fremdrift.
Dersom ikke annet er avtalt spesielt vil evt. tilleggsarbeid utføres etter priser i vår prisliste.

TILBAKEGANG/KOMPLETTERING
Utføres som regningsarbeid med mindre annet er avtalt. Det forutsettes kontinuerlig drift av kontraktarbeid.

PROTOKOLL

2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie mandag 10.03.2025 kl. 17:30 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 36 seksjonseiere og 6 representert med fullmakt, til sammen 42 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Fanny Anne Bardoz ble valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 170 000,-

4. Orienteringssak

4.1 Orientering om loftsutbygging

Styret orienterte om bakgrunnen for forslag 5.1-5.5, og redegjorde muntlig for innholdet i innkallingen.

Det kom ytterligere tre seksjonseiere til møtet under sak 4.1. Årsmøtet bestod da av 45 seksjonseiere.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5. Forslag fra styret

5.1 Loftsutbygging - Prinsippvedtak

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 37 stemmer for, 4 stemmer mot, 4 passive stemmer.

5.2 Loftsutbyggning - Retningslinjer

Årsmøtet vedtar «Retningslinjer for loftsutbygging» (vedlagt)

Vedtak:
Det ble fremmet motforslag om pris på kr 23 000,-. Forslaget fikk 3 stemmer for.

Det ble fremmet motforslag om pris på felleskostnader på 70 %og 100 % ,-. Alternativet om 70 % fikk 2 stemmer for, og alternativet om 100 % fikk 1 stemmer for.

Forslåtte retningslinjer vedlagt innkallingen ble vedtatt med 40 stemmer for. Det ble avgitt 2 passive stemmer.

5.3 Loftrsutbygging - Avtalestandard

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Loftsutbygging - Fullmakt

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Loftsutbygging - Vedtektsendring

Det foreslås at vedtektene får følgende tillegg.

Nytt 4.3 Loftsutbygging

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

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

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

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

Tidl. pkt. 4.3 Forsikringer blir nå pkt. 4.4

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Støttemur

Ekstraordinært årsmøte 22.10.24 godtok avtalen med Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) om et bidrag stort kr. 250.000,- til utbedring av skader / vedlikehold av støttemuren mellom eiendommene. Etter dette vedtaket tilskrev som forutsatt adv. Haugaard på sameiets vegne Oslo kommune for å invitere til å bidra i et spleiselag, bl.a. av sikkerhetshensyn, på bakgrunn av spleiselag på 90-tallet og ikke minst fordi SDL vil yte bidrag. Invitasjonen er avvist av kommunen.

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

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

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

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

Vedtak:

Alternativ 1 fikk 34 stemmer for, Alternativ 2 fikk 7 stemmer for. Det ble avgitt 4 blanke stemmer.

Alternativ 1 ble vedtatt.

5.7 Rehabilitering av trappeoppganger

Vedtak:

Styret trakk saken. Saken vil legges frem for årsmøtet til behandling på et senere tidspunkt.

6. Forslag fra seksjonseier

Forslag fra seksjonseier om at sameiet vedtar å engasjere Energima AS for en prosjektering av ventilasjonsforbedringer i kjelleren og ventilasjonsluker i leilighetene, med en kostnad på 10 000 kr eks. mva.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Tore Wiik ble valgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Harald Ødegården, Endre Falck Mentzoni og Irena Rokicka ble valgt for 2 år.

Magdalena Müller ble valgt for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Simen Haugvik ble valgt for 1 år.

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:10

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tore Wiik for 2 år
- Styremedlem: Magdalena Müller for 1 år
- Styremedlem: Harald Ødegården for 2 år
- Styremedlem: Endre Falck Mentzoni for 2 år
- Styremedlem: Irena Rokicka for 2 år
- Varamedlem: Simen Haugvik for 1 år

Protokoll for Nye Ilaløkken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Fanny Anne Bardoz (sign.)	10.03.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Nye Ilaløkken Sameie

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 05.06.2025, kl 19:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: ____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Nye Ilaløkken Sameie torsdag 05.06.2025.

Sted, dato: ________________________

Eiers navn i blokkbokstaver: ____

Eiers signatur: ____

Retningslinjer digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_MDMwYTAxNjYtZmQxMy00MjU5LWIzODAtMDUyZDIxNzBjMDlm%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 385 057 001 436 2
Passord: WJ6kw6w4

Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Ekstraordinært årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie

torsdag 05.06.2025, kl 19:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag om endring av Retningslinjer ved salg av utbyggingsrett til areal på loft

Innledning
Styret har i sitt arbeid med oppstart av første trinn i prosjektet med utbygging av loft erfart at Pkt 2 i "Retningslinjer ved salg av utbyggingsrett til areal på loft" ikke er tilstrekkelig presist. Det har oppstått en situasjon som vi finner det utfordrende å håndtere. Av den grunn ønsker vi å fremlegge saken for et ekstraordinært årsmøte.

Retningslinjenes pkt 2 "Salg av loftsareal", første avsnitt, lyder:
"Det maksimale loftsarealet for hver Kjøper begrenses av skilleveggen mellom Seksjonen og tilstøtende seksjon i etasjen under loftet. Loftsarealets gulvflate samsvarer med Seksjonens opprinnelige gulvflate. For de større seksjonene vil det alternativt være anledning til bare å kjøpe arealet frem til midten av loftet. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange ønsker å utvide , avgjøres ved loddtrekning".

Det er siste setning som har skapt hodebry for styret.

I vår spørreundersøkelse av 28.03 2025 stilte vi følgende 3 spørsmål:
1. Jeg er interessert i å kjøpe og utbygge loftsareal så snart som mulig
2. Jeg er interessert i å kjøpe og utbygge loftsareal - ikke nå, men gjerne senere en gang.
3. Jeg er ikke interessert i å utbygge loftsareal i overskuelig fremtid.

Problemstillingen som må løses er;
Når flere ønsker å bygge ut samme loft, og det dermed blir interessekollisjon, skal de som ønsker å bygge ut nå med en gang har forrang fremfor de som ønsker å bygge ut en gang i fremtiden? Styrets oppfatning er at det ikke skal være mulig å "reservere" en utbyggingsrett for fremtiden. Dette, fordi seksjonseieren ikke forplikter seg til å bygge ut, og man vet intet om når det eventuelt skjer. Sett fra Sameiets ståsted er det best om mest mulig areal selges og bygges ut så snart som mulig. Sameiets økonomi tilsier det.

Dersom forslaget får det nødvendige flertall, vil Styret sende ut en ny spørreundersøkelse tilsvarende den som ble sendt ut den 28.03.2025, slik at de som tidligere kun ønsket å reservere areal gis en mulighet til å forplikte seg til å tegne Kjøpekontrakt, og dermed være med i loddtrekningen.

Dersom forslaget ikke får flertall, foreslår styret at Retningslinjenes pkt 2 "Salg av loftsareal", første avsnitt, siste setning gis et tillegg/presisering som lyder slik;
Interessenter som ikke ønsker å tegne Kjøpekontrakt umiddelbart, men som ønsker å reservere et areal for fremtidig utbygging, har rett til å være med i loddtrekningen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår derfor for det ekstraordinære årsmøtet at siste setning i Retningslinjenes pkt 2 endres til å lyde:

"Tilfelle der for mange er villige til å inngå Kjøpekontrakt på samme tid, avgjøres ved loddtrekning".

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie torsdag 05.06.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 20 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Monica Skogen

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag om endring av Retningslinjer ved salg av utbyggingsrett til areal på loft

Innledning
Styret har i sitt arbeid med oppstart av første trinn i prosjektet med utbygging av loft erfart at Pkt 2 i "Retningslinjer ved salg av utbyggingsrett til areal på loft" ikke er tilstrekkelig presist. Det har oppstått en situasjon som vi finner det utfordrende å håndtere. Av den grunn ønsker vi å fremlegge saken for et ekstraordinært årsmøte.

Retningslinjenes pkt 2 "Salg av loftsareal", første avsnitt, lyder:
"Det maksimale loftsarealet for hver Kjøper begrenses av skilleveggen mellom Seksjonen og tilstøtende seksjon i etasjen under loftet. Loftsarealets gulvflate samsvarer med Seksjonens opprinnelige gulvflate. For de større seksjonene vil det alternativt være anledning til bare å kjøpe arealet frem til midten av loftet. For å ivareta krav til fellesareal for loftsboder, vil i praksis ikke alle seksjoner i 3. etasje kunne utvides. Tilfelle der for mange ønsker å utvide , avgjøres ved loddtrekning".

Det er siste setning som har skapt hodebry for styret.

I vår spørreundersøkelse av 28.03 2025 stilte vi følgende 3 spørsmål:

1. Jeg er interessert i å kjøpe og utbygge loftsareal så snart som mulig
2. Jeg er interessert i å kjøpe og utbygge loftsareal - ikke nå, men gjerne senere en gang.
3. Jeg er ikke interessert i å utbygge loftsareal i overskuelig fremtid.

Problemstillingen som må løses er;
Når flere ønsker å bygge ut samme loft, og det dermed blir interessekollisjon, skal de som ønsker å bygge ut nå med en gang har forrang fremfor de som ønsker å bygge ut en gang i fremtiden? Styrets oppfatning er at det ikke skal være mulig å "reservere" en utbyggingsrett for fremtiden. Dette, fordi seksjonseieren ikke forplikter seg til å bygge ut, og man vet intet om når det eventuelt skjer. Sett fra Sameiets ståsted er det best om mest mulig areal selges og bygges ut så snart som mulig. Sameiets økonomi tilsier det.

Dersom forslaget får det nødvendige flertall, vil Styret sende ut en ny spørreundersøkelse tilsvarende den som ble sendt ut den 28.03.2025, slik at de som tidligere kun ønsket å reservere areal gis en mulighet til å forplikte seg til å tegne Kjøpekontrakt, og dermed være med i loddtrekningen.

Dersom forslaget ikke får flertall, foreslår styret at Retningslinjenes pkt 2 "Salg av loftsareal", første avsnitt, siste setning gis et tillegg/presisering som lyder slik; Interessenter som ikke ønsker å tegne Kjøpekontrakt umiddelbart, men som ønsker å reservere et areal for fremtidig utbygging, har rett til å være med i loddtrekningen.

Vedtak:
Styret foreslår derfor for det ekstraordinære årsmøtet at siste setning i Retningslinjenes pkt 2 endres til å lyde:

"Tilfelle der for mange er villige til å inngå Kjøpekontrakt på samme tid, avgjøres ved loddtrekning".

Ingen stemte mot. Enstemmig vedtatt.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:40

Protokoll ekstraordinært møte for Nye Ilaløkken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	10.06.2025
Protokollvitne	Monica Hartmann Skogen (sign.)	05.06.2025

Collettsgt. 53 og 55.

J.nr. 462-28.

Våningshus.

Ommeddelt
9 Tegninger
Beregning

Nb

VÅNINGSCHEFEN
462/1928
OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 53 & 55 Collettsgate

Innlevert 4 april 1928 Attestert 14-12-1929.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4 april 1928

Reg. 397.
mott: 10 APR 1928

J. Pettersen

462/1928

Opm.chef j. nr. 193
Mott: 10 APR. 1928

Oversendes hr. opmålingschefen
Grunnens grense bytte det ingjorde
målebrev er på det utleverte situasjonsplanen
med rødt.

Oslo 10 april 1928.

[illegible]

2.

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JN. 001158 16 APR 1928
RØRLEGGERAVD.

397/28 OH/O

Colletts gate 53 og 55.

Oversendes herr vannverkschefen.

Den anmeldte bygning er et ledd i en av reguleringskommisjonen 7/12 1922 godkjent bebyggelsesplan.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet med rød blyant og regulerte høider med blå tusj på bl. 1.

Colletts gate mellem Gjetemyrsveien og Diriks gate er 20 m. bred med 5 m. byggelinje på hver side. Mot den regulerte plass er byggelinjen 8,o m.

Den regulerte høide i kryss av Colletts gate og Diriks gate er 59,o. Herfra stiger Colletts gate med 1:21,5 til 61,6 i det horisontale trekkpunkt og videre med 1:20 til Gjetemyrsveien.

For strøket gjelder byggeregler der tillater bymessig 3 etasjers bebyggelse med enkelte tårnpartier. Det anmeldte bygg kan ikke sees å være i strid med byggereglene.

Oslo reguleringsvesen den 13. april 1928.

Ottesen

J.nr. 1156/1928. Ila'skken ky. III. Colletts gate nr. 53 og 55.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Den vanlige tingleste erklæring for felleslednigner som tidligere er avgitt for kvartal III, må også avgis for disse bygningers vedkommende.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen den 17. april 1928.

462/28

3.

Oversendes Oslo helsenråd til uttalelse.

462/28

24/4 28.

J. Pettersen

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C.rum må selvfølgelig med innhentelse av hvad kravet om direkte lys angår.

462/28

Oslo helsenråd 24-4 1928 indk. 26/4 28

N. Dietz

U.d. til innstilling.

462/28

27/4 28.

J. Pettersen

Tilbakesendes hr. bygningschefen.

Da endel av bygningen på matr. nr. 55 Colletts gate er lagt inn på matr. nr. 53's grunn, må kartforretning påny avholdes for my inddeling av tomtene.

Der tilbrenges innstillelse i h.t. § 102' fra

A: § 47 6a for at trappetunnel slår i direkte forbindelse med kjeller.

B: § 47 6h for trappens fri bredde samt for svingtin.

Godkjennelse kan ikke meddeles for:

a) de under punkt A og B nevnte innstillelser er skjemet

Collettsgt. 53-79

Jnr. 2351-1981

Utskifting av vinduer

29/6

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Collettsgate 53-79 81/2351

Meldes ikke SER
22-4-82 N.C. 1548 EB
—"—

Sanert 26/4-82 G.L.
dato sign.

S E R

Grunnforhold	Fundament-ring	Høydekote	Kotehøyde, meter DM

Meldinger:
- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetekstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

STATISTIKK-PLIKTIG — Tatt i bruk 1

Ferdigbesiktigelse 14-4-82 J.R.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 14-4-82 J.R.

Ferdigattestert 214.82 EB

55 08 85

Heanrikeset

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Ansvarshavende: Sigurd Ajort Francke
Bruskelygveien 28, Oslo 2

Byggetillatelse 26-8-81 — Gravetillatelse

Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr.

Matr.nr. Colletts gate 53-79

Adresse

Byggherre Sameiet Ila kv. III

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
U.J.nr. 02351
Mottatt - 7 JUL 1981
Grnr. Bnr.
Gl.nr.

5000. Andvord

Weglöy 695850 1.187

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19 III Oslo 5 ☎ 11 50 60

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse): Collettsgate 53-79		Gårdsnr.: Som spes. under	Bruksn.:	Parsellnr.:
Byggherre: Sameiet Ila kv. III	Adresse og telefonnr.: OBF, Trondheimsv. 139, tlf: 351230		
Byggemelder: Noractor Oslo A/S	Adresse og telefonnr.: Briskebyv. 28, Oslo 2		

Arbeidets art: Utskifting av vinduer i alle leiligheter.
G.nr./B.nr.: 219/17,25,27,29,30,32,33,34,35,36,37,38,39.

Bilag: Fasadeoppriss, skjemategninger, snittegning, gjenpart av nabovarsel, kartutsnitt. Søknad om ansvarsrett. Erklæring fra alle varslete naboer. Erklæring fra sameiet Ila kv. III.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varv ibrev med Postvesenets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

Oslo Kommune Boligetaten, Domkirkens Alders- og Sykehjem, Jakobs Gamlehjem, Sameiet Ila kv. V, Oslo Kom. Park- og Idrettsvesenet, Diakonissehuset.

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
m²	m²		
"	"		
"	"		
"	2 stk		56,-
Sum	m²		
Garasje	m²		560,-
L. m. nye vegger	m	=	1120
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	1120-

Byggebeskrivelse: Gamle vinduer, utforinger og gerikter rives. Utsparinger klargjøres. Nye vinduer og utforinger monteres og dyttes med mineralullisolasjon. Det forsegles med elastisk fugemasse utvendig mot mur og eksisterende skifer sålbenker. Det monteres smyglister utvendig, nye gerikter innvendig.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 6/7-81

Byggherrens underskrift
Lillian Wikstrøm

NORACTOR OSLO A/S
Sigurd Hjortkvandle
Byggmelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Trykkt på miljøkopierende papir

Gjenpart av nabovarsel
vedlegges byggemelding

Sameiet Ila kv. III
Collettsg. 53-79

Oslo, den

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende endret vendt til øvrige naboer og gjenbevare spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller farmen nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Collettsg. 53-79	Vindusutskifting	Boligbl. - mur

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen Ekspedisjonsstd 11, 13–14, lørdager stengt. Evt. bemerkninger (2 ekspl) må være kommune inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19 III, Oslo 5, innen 14 dager fra postavsendelse dato.

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygning: mønehøyde ikke er tegnet i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknad er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra lokal reguleringsplan, midlertidige reguleringsbestemmelser, godkjente avstandsbestemmelser (vei, naboe), skal dette anføres her.

NORACTOR OSLO A/S
Sigurd Hjortkvandle
Byggmelder

Gjelder nabovarselet bygge- eller rivningsarbeide i strid med bygninger, gard i gard, plikter eie av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet utføres utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til retsdørhelse. Kfr. bygningslovens § 99.

Til byggherrer:
Ref. § nygg. dr. på situasjonskartet angivne nabovarslenes, mønehøyde, vil Byggesaksavdeling for Oslo, Kontors Ekspedisj. 12 B, dø 20 19 33 kunne svarene om nabovarslene kan godkjenne.

A-8 8000, ANDVORD.

KVITTERING FOR NABOVARSEL
ved rekvisending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (Gyldes ut av byggherre/ansvarlig)	Postetatens rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
219/14, 20, 23	Oslo Kommune, Boligetaten Akersg. 55, Oslo 1.			Oslo kommune
219/16	Domkirkens Alders- og Sykehjem, Colletts'sg. 52 B, Oslo 4.			DOMKIRKENS ALDERS- OG SYKEHJEM COLLETTSGT. 52 B - OSLO 4
219/18	Jakobs Aldershjem Collettsg. 54, Oslo 4.			JAKOB ALDERS OG SYKEHJEM Collettsgt. 54 - Oslo 4
219/24, 26, 28, 43	Sameiet Ila kv. V v/Styr.formann Aud Hansen			s/s Ila kv. V Styrelag
219/102	Oslo Kom., Park og Idrettsv. Kingsg. 17 C, Oslo 4.			Oslo Kommune Park- og Idrettsvesenet Prosjektstyringsavdelingen
220/69, 70, 71	Diakonissehuset Lovisenberg.g. 15, Oslo 4.			Diakonissehuset Teknisk sjef

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekvisending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger:

Det er merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2024
	202311370 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	COLLETTS GATE 53 - 79	Eiendom:	219/17/0/0
Tiltakshaver:	PALMGREN AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Colletts gate 53 - 79

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 11.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 11.04.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
PALMGREN AS, Brobekkveien 80, 0589 OSLO

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Emera Norge AS
Marte Olea Skjæret
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.01.2026
	24/12562 - 73	Anita Christine Bliksvær	

Colletts gate 55 - gnr./bnr./seksjon nr. 219/17/7 - Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Vi viser til e-post mottatt den 6. januar 2026.

Avklaring av forkjøpsrett
Oslo kommune, som grunneier/bortfester, vil ikke benytte forkjøpsretten ved salg av seksjon nr. 7 i Colletts gate 55 på gnr./bnr. 219/17, denne gangen.

Samtykke til overdragelse
Oslo kommune, som grunneier/bortfester, godkjenner overdragelsen av festeretten til seksjon nr. 7 i Colletts gate 55 i Nye Ilaløkken Boligsameie på gnr./bnr. 219/17.

Dette brevet blir sendt både i e-post og i signert stand med brevpost. Brevet, signert i original, må sendes sammen med skjøtet til Statens Kartverk.

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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

Collettsgt. 53.

Kfe. V Dgb. nr. 10248 / 3. des. 1953

Stempelmerker kr. 570.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 31/12 – 1953
av Bypkr. i O.d.

Gnr. 2 1 9 Bnr. 17

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget. Ila. kv. III.....

en del av eiendommen ..Collettsgate 53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,73,.. 75,77 og 79.

Denne har fått .....

og er ..6.963.6 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..2.089,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. .10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten~~

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den 23. desember 1953.

Som fester:
Boliglaget IIa kv. III

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til § 7.

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.758.000,- og kr. 845.400,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. III

Bil.: 11 A/10247

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310248/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-25 10:47

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget Ila kv. III.....

en del av eiendommen ..Vollettsgate..53,55.57.59.61,63,65,67,69,71,73,75,77 og 79.

Denne har fått .....

og er .6963.6... m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. .2.089,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. 10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den

Som fester:
Boligslaget IIa kv. III

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til § 7.

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

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1961 vikes prioritet ved inntil 1-ett års forfallen og fremtidig feste-vgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.758.000,- og kr. 845.400,- begge til den norske kreditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boligslaget IIa kv. III

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Ilaløkken Sameie

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Dato: 29.08.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	15/2835-7	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173
	19/28227 (Oppgis ved henv.)		

FORLENGELSE AV FESTEFORHOLD OG VARSEL OM REGULERING AV FESTEAVGIFT COLLETTS GATE 53-79, GNR./BNR. 219/17

Vi viser til festekontrakt datert 23.12.1953 mellom Ilaløkken boligsameie og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Ilaløkken boligsameie og Oslo kommune for gnr./bnr. 219/17 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 01.11.1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31.10.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Ilaløkken boligsameie eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Ny årlig festeavgift fra 01.11.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 119 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.12.2011- 01.11.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.12.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Ilaløkken boligsameie i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten EHF 9908:874 780 782 faktura@uke.oslo.kommune.no
Telefon: 21 80 21 80
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Ilaløkken Sameie
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2021
Ref.7	21/40443	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Ilaløkken boligsameie og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 29. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 219/17 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 99 234, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 125 476.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 374, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

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

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Emera Eiendomsmegling
Marte Olea Skjæret
Henrik Ibsens gate 40-42
0255 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2025
	24/12562 - 71	Anita Christine Bliksvær	

Colletts gate 55 - gnr./bnr./seksjon nr. 219/17/7 - Festeopplysninger - Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Saken gjelder festeforhold mellom Ilaløkken Boligsameie og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 11. desember 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av seksjon nr. 7 i Colletts gate 55.

Festeavgiften
Ilaløkken Boligsameie betaler en årlig festeavgift på kr 125 476. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse
Et eget brev hvor vi avklarer forkjøpsretten og samtykker til overdragelsen følger vedlagt påført vår underskrift. Det signerte brevet, i original, må følge skjøtet til Kartverket Tinglysing.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

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

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

Kontakt for mer opplysninger
Eventuelle andre opplysninger om leiligheten, dens rettigheter og hva den enkelte seksjon betaler av festeavgift, må innhentes fra:

Ilaløkken boligsameie v/Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, ref.7
Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

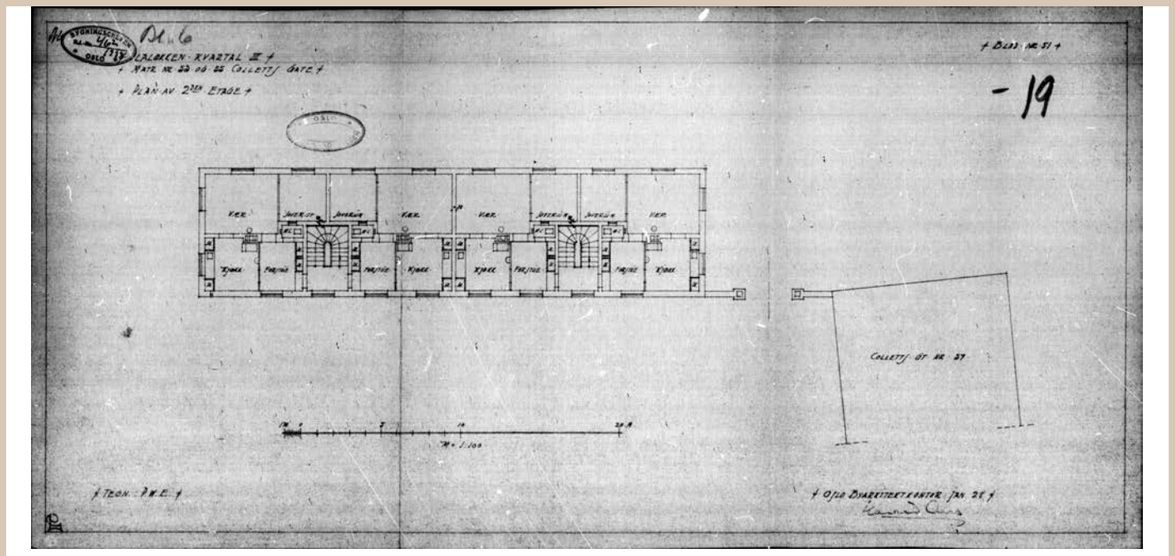
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Avklaring av forkjøpsrett og samtykke til overdragelse

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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

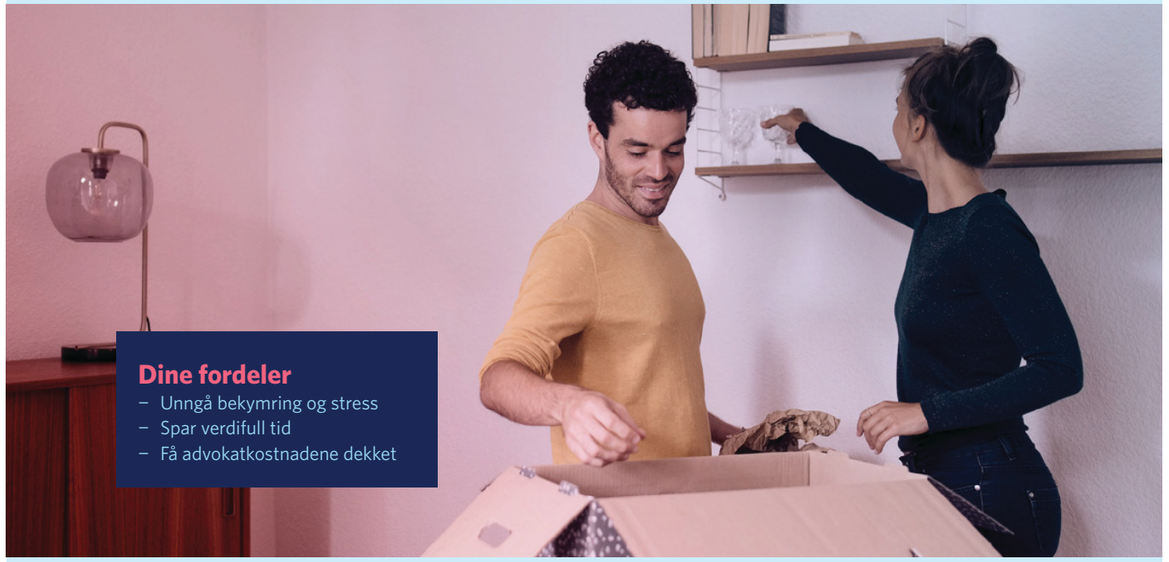


Reguleringskart

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera

I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no

Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eindom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

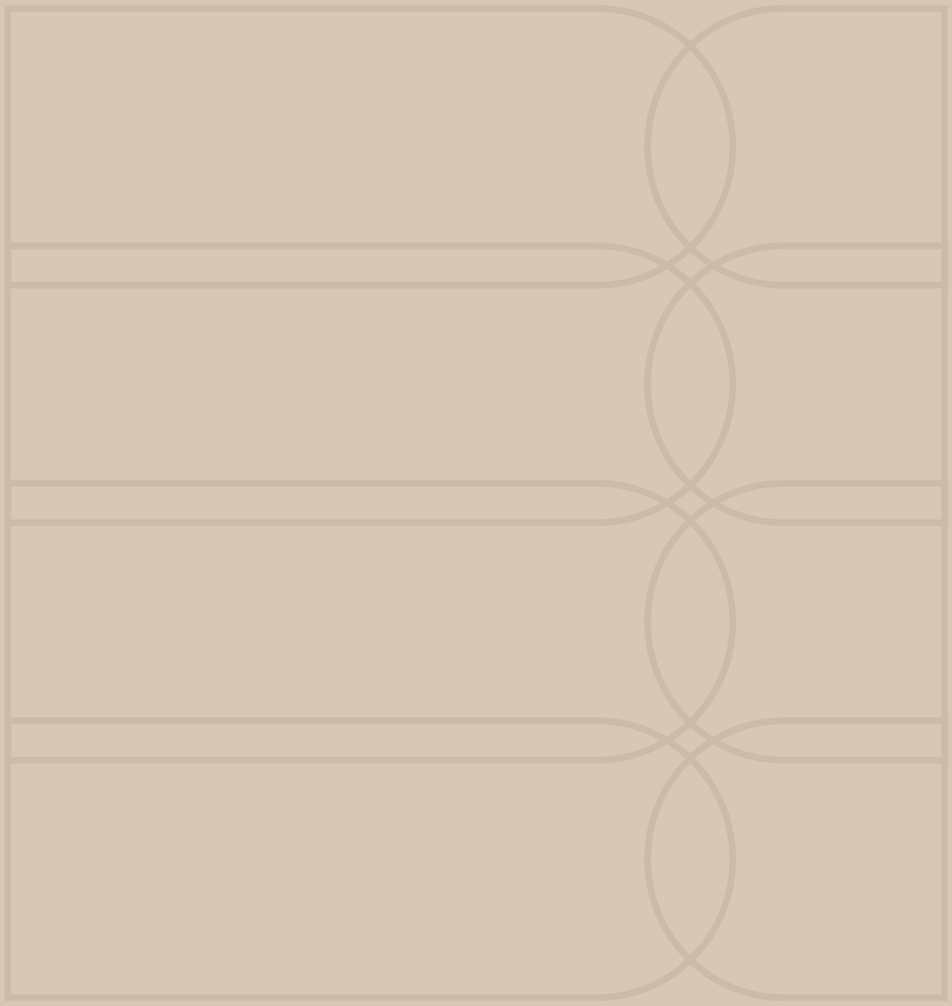
Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.

TRYKT I NORGE

2041 0848 NO-3619

Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.



EMERA

EIENDOMSMEGLING