

Søren Jaabæks gate 8E

ILADALEN

notar



Prisantydning Kr. 5 200 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 55/67 kvm
Megler Erling O. Turtum Tlf 916 09 103

NOTAR.NO

notar



Søren Jaabæks gate 8E

Lys og attraktiv 2-roms leilighet med solrik balkong. Grønn, fredelig beliggenhet ved Ilaparken. Varmtvann og internett inkl.!

Adresse	Søren Jaabæks gate 8E 0460 OSLO
Prisantydning	Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 226 690,-
Omkostninger	Kr 10 390,-
Totalpris	Kr 5 437 080,-
Fellesutgifter	Kr 6 567,-
BRA-i/BRA Total	55/67 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1937
Soverom	1
Etasje	2

Notar v/Erling O. Turtum har gleden av å presentere Søren Jaabæks gate 8 E. En lys og attraktiv 2-roms leilighet med solrik balkong og gode lysforhold fra store vindusflater. Leiligheten, som ligger i 2.etg, har en god planløsning med romslig stue, koselig soverom og et pent flislagt bad. Her bor du med nærhet til alt byen har å by på - samtidig rolig og tilbaketrukket med Iladalen park som nærmeste nabo.

Kort om boligen:

- Varmtvann og internett inkludert
- Gode lysforhold fra store vindusflater
- Kjellerbod og loftsbod
- Bad/wc rehabilitert i regi borettslaget 2013
- Fellesvaskeri og felles sykkelrom
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Attraktiv og urban beliggenhet med nærhet til alt
- IN-ordning med mulighet for lavere fellesutgifter
- Lave omkostninger

Velkommen til visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Erling O. Turtum

Eiendomsmegler MNEF
916 09 103 / erling@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	48
Vedlegg	50
Budgivning	185

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

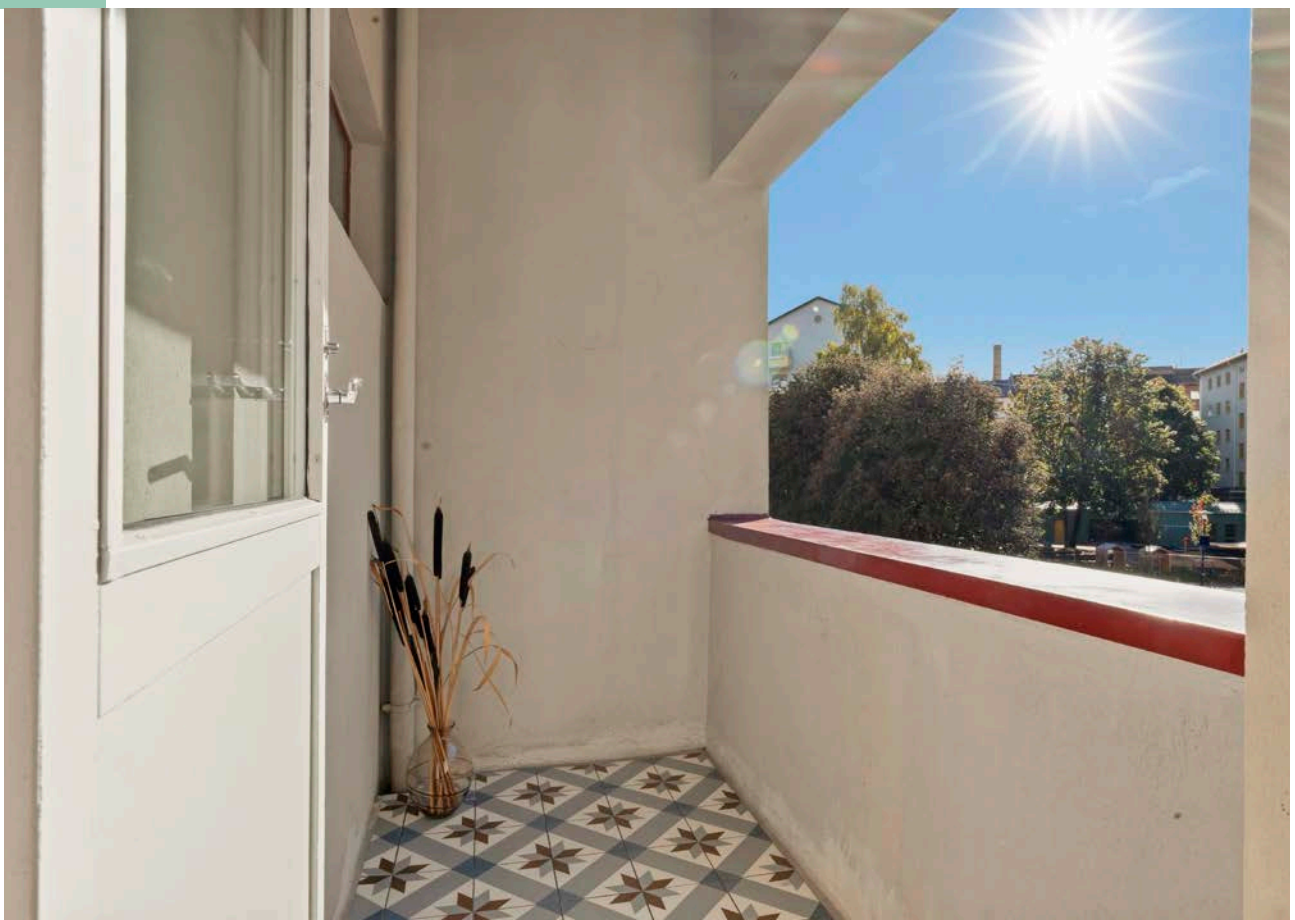
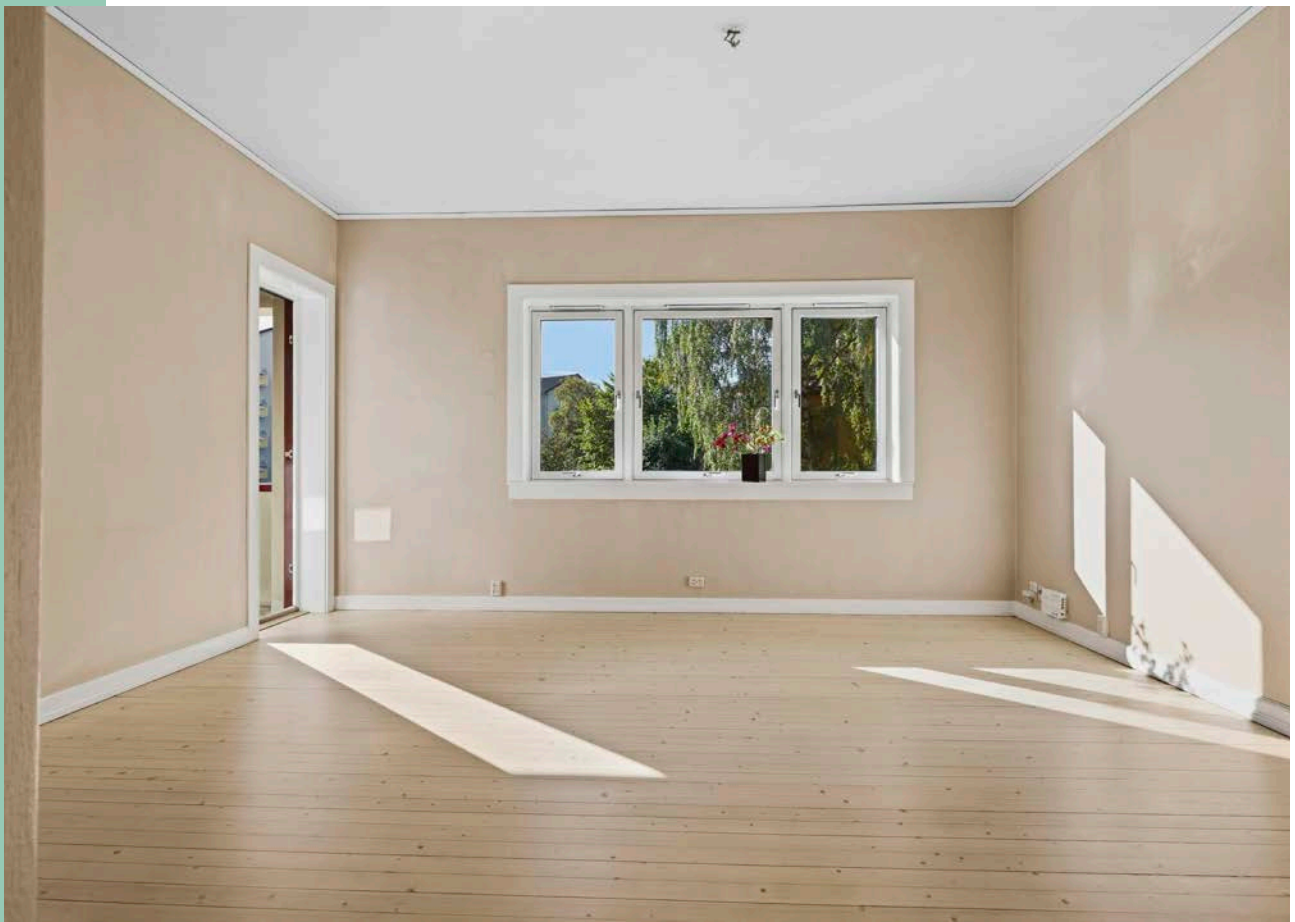
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Søren Jaabæks gate 8 E tilbyr en sjelden kombinasjon av ro og sentralitet her bor du skjermet fra byens puls, samtidig som Grünerløkka, St. Hanshaugen, Sagene og Alexander Kiellands plass ligger rett rundt hjørnet. Med Iladalen som nærmeste nabo er dette en adresse for deg som vil ha det grønne og det urbane på samme tid.

Alt du trenger i hverdagen ligger innen kort gangavstand. Nærmeste dagligvare er Joker Ila, som i tillegg er søndagsåpent praktisk for de dagene du trenger å handle utenom vanlig åpningstid. Kiellands Hus ved Alexander Kiellands plass byr på Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopolet, apotek, bokhandel og fargehandel samlet på ett praktisk sted. Rett i nærheten finner du også sjarmerende Lofthus Samvirkelag Tranen, en ekte nabolagsfavoritt som dufter av nybakt brød på dagtid og serverer krispy pizza på kveldstid. Og for de virkelig gode kulinariske opplevelsene er Mathallen på Vulkan bare en liten spasertur unna.

Selve boligområdet har en gjennomtenkt arkitektur med røtter i mellomkrigstidens idealer om sunne og lyse hjem. Boligen har en flott beliggenhet rett ved Iladalen, en av Oslos mest naturskjønne parker, midt i byen. Friluftsliv er aldri langt unna. Iladalen, Voldsløkka og Akerseiva gir deg vakre turveier og naturopplevelser i umiddelbar nærhet, mens treningssentrene SATS, Fresh Fitness, Sagene Squash og Crew sørger for at innendørsaktiviteter er like lett tilgjengelig. Leiligheten har også god kollektivtilgang til en rekke fremtredende utdanningsinstitusjoner som Handelshøyskolen BI, Arkitektthøyskolen i Oslo, KHiO, Westerdals, OsloMet og Juridisk fakultet.

ADKOMST

Eiendommen Søren Jaabæks gate 8 E ligger i et veletablert boligområde ved Iladalen, med kort avstand til barnehager, skoler og kollektiv transport. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Søren Jaabæks gate 8E, 0460 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0110/26

SELGER

Elin Kristin Olsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 219, bruksnummer 210, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 84 i Borettslaget Iladalen 6 med orgnr.: 952 771 388 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Festet felles tomt på 3.236,9 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten som er festet, er opparbeidet med fin beplantning og velstelte felles grøntområder med plen og div. beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.09.2026. utført av Jan gravdehaug.

BYGGEÅR

1937 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i en bygning som trolig er fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn, med grunnmur i mur / betong og støpt kjellergulv. Bærende vegger er i teglstein, og fasadene er pusset og malt. Bygningen har saltak i trekonstruksjon, og yttertaket er trolig tekket med takstein; taket er besikket fra bakkenivå. Etasjeskillere er i betong. Leiligheten har 3 lags isolerglass i malt trerammer fra 1982, brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 1982. Balkongen er inntrukket og utført i betong med gulv belagt med fliser og oppmurt rekkverk, og det er støpte trapper i felles oppgang.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Utvendig > Balkongdør

Avvik: Dørenes alder og oppbygning tilsier at forventet brukstid er langt overskredet. Isolasjonsevnen er vesentlig svekket sammenlignet med dagens standard med isoler-/energiglass. Forholdet medfører varmetap og trekk.

Konsekvens/tiltak

- Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Sprekk i en blyglassrute i dør mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder.

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Gjelder sluk under badekar.

Membran/tettesjikt og sluk er fra rehabiliteringen i 2013 og har en alder på ca. 13 år. Tettesjiktet er en skjult konstruksjon, og gjenværende funksjonstid kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Kombinasjonen av alder og begrenset utførelsesdokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse, fuktsikkerhet og fremtidige funksjon. Det er ikke registrert synlige symptomer som dokumenterer svikt på befaringsstidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på vegger og bak sisternekassen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tettesjiktets oppbygning og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon

Avvik: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang.

Overbelastningsvern.

Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Beskrivelsen er begrenset til en forenklet, visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en elsikkerhetskontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller myndighet til å foreta en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Skjulte feil, mangler eller sikkerhetsmessige

avvik kan derfor ikke utelukkes.

Sikringskap

Kursfortegnelse

Det er fremlagt samsvarserklæring for anlegg i forbindelse med renovering av baderom.

Det er også fremlagt dokumentasjon for elektriske varmekabler for baderom.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sans

Beskrivelse: Gjennom borettslag

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Bad ble fullstendig renoveret

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Gjennom borettslaget

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

Ja

Beskrivelse: Vindu på loft er skiftet

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

Firmanavn: Elektro sivert og storo elektro

Beskrivelse: Bad og kjøkken i leilighet

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse: Fasade

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026

• Tregulv i boligen slipt og lakkert september 2026.

2022:

• Ettersyn av brannsikringsutstyr (brannslanger i hver leilighet). Firma: Gowens.

2013:

• Rehabilitering av våtrom Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. Elektrisk arbeid: Elektro Sivert. Fliser: FagFlis.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Utbedring av gulvbelegg og feildetaljert etterisolering på 10 endebalkonger i GF17F, SJ8A og SF8G. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Entreprenør
- Det har blitt skiftet ut dørsylindere i inngangsdørene til oppgang GF17F og GF17B.
- Det ble funnet en jordingsfeil på felles vifteanlegg i GF17, som ble utført høsten 2025 etter pålegg fra Elvia.

2023:

- Utbedring av fuge mm. ved balkonginnfesting Griffenfelds gate 17A ifm. fuktskade og utbedring av fuktskader inne. Entreprenør: Hansen & Sønn AS og BEST Totalentreprenør AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.
- Beskjæring og uttynning av trær mellom SJ8 og GF17 Utført av Tommy's trefelling

2022:

- Takarbeider GF og SJ. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass byttes ut med nye godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere. Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS.

2021:

- Oppgradering av fibernett OBOS Oppnet til 1000/1000 Mbits/s Installasjonen av fiber var ved Nimbus
- Nye brannrør kjeller Installering av nye brannrør i kjelleren SJ og GF ved Underverk Bygg A/S

2020:

- Installasjon av nye røykvarslere ved SFTY Installasjon av nye røykvarslere ved Sfty Anlegget er felles brannvarsling for hele borettslaget.

2018:

- Oppussing av oppganger Markas Byggeservice

2016:

- Nytt låssystem
- Nye avfallsboder

2005:

- Installering av nye entredører og loftsdører i samtlige oppganger. (brann og lydsikre)

2004:

- Rengjøring av soilrørene

2003:

- Brannvarslingsutstyr installert Brannvarslingsutstyr installert i alle oppganger (røykvarslere og brannslukningsapp.).

2002:

- Installert ny oljebrenner i G17 + oljemålere

2001:

- Utskifting av vinduer og balkongdører Utskifting av vinduer og balkongdører i leilighetene hos de som har behov – betales
- Nye inngangsdører

2000:

- Nye vaskemaskiner i SJ8 og G17

1999:

- Ombygging av det interne kabel-tv-anlegg Inngått avtale med Telenor Avidi AS på ombygging av det interne kabel-tv-anlegg

1998:

- Møneblikk skiftet SJ8
- Installert ny ekspansjonstank Installert ny ekspansjonstank for sentralvarmesystemet i G17
- Utvidet til 4 vaskemaskiner i G17
- Vinduer i trappeoppgangene i G17 skiftet

1995:

- Rengjøring av luftesystemet/luftekanalene
- Rengjøring av vifter og viftehus v/vaktm

1992:

- Omlegging av elektrisk anlegg i SJ8 og G17 etter p Samtidig pålegg til andelseiere som ikke hadde rehabilitert anlegg

1988:

- Samtlige oppganger oppusset
- Forandring røropplegg i kjeller
- Oppussing vaktmesterleilighet
- Oppussing vaskeri og søppelrom
- Rekkverk innganger

1987:

- Installasjon porttelefoner
- To nye papiravfallsskur GF17 Levert av Interbox
- Fjerning av oljetank/overgang bergvarme Fjerning av oljefyr og overgang til bergvarme. Leverandør Nordisk Energikontroll AS
- Balkonger Balkongbygging i Griffenfeldts gate. Utført av entreprenør R-K Teknik Balkongbyggarna <http://www.rkteknik.se/> og prosjektleder OBOS Prosjekt AS
- Utskifting av defekte vindu/dører Ferdig ca. mars 2009
- Installert nytt kabelnett, Consoll
- Oppussing av oppganger
- Installert nye porttelefoner
- Rehabilitering av fasade Det ble under ekstraordinær generalforsamling 16.09.99 vedtatt å igangsette rehabilitering til en pris på kr. 6.500.000,-. Arbeidet ble økt i omfang og er avsluttet i årskiftet 2001/2002 med en total kostnad på ca. 11.000.000,-.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Spesialområde: bevaring (bolig).

Følger reguleringsplan ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. (plan-ID S-4179), som er en reguleringsplan der eiendommen er regulert til spesialområde: bevaring (bolig) 26.10.2005. Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren. oslo.kommune.no.

Følger kommuneplanen Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262. Kartutsnittet viser eiendommen innenfor bebyggelse og anlegg, eksisterende. Kommuneplankartet viser ingen hensynssoner over eiendommen.

Pågående byggesaker i området:

Saksnr. 202554777 (fortsetter i 2025/06756) – Uelands gate fra Stavanger gate

Bymiljøetaten foreslår i samarbeid med Vann- og avløpsetaten å oppgradere Uelands gate mellom Stavangergata og Evald Ryghs gate. Hovedformålet med planinitiativet er å tilrettelegg bedre for syklister, bl.a. med opphøyd sykkelfelt på strekningen. Samtidig er en annen sentral del av prosjektet å oppnå robuste løsninger for overvannshåndtering langs traséen.

Saksnr. 202603672 – Søren Jaabæks gate 10

Det ble gitt tillatelse til utskifting av vinduer den 30.04.2026, for Søren Jaabæks gate 10.

Saksnr. 202523437 – Colletts gate 64-88 og Griffenfeldts gate 13-15

Det ble gitt rammetillatelse for utskifting av vinduer den 06.03.2026, for Colletts gate 64-88 og Griffenfeldts gate 13-15.

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/>

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/wc. Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internett er inkludert i felleskostnader.

PARKERINGSFORHOLD

I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser. For beboerparkering på Oslo kommune sine plasser koster det kr. 1300,- årlig for el-bil, og kr. 3 850,- årlig for bensin-, diesel- og hybridbil – etter søknad hos kommunen.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Boligbygg med flere boenheter.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Vøyensvingen barnehage – 3 min gange

Løkkeberg barnehage – 5 min gange

Sagene barnehage – 7 min gange

Skoler

Sagene skole (Grunnskole) – 7 min gange

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (Grunnskole) – 8 min gange

Lilleborg skole (Barneskole) – 11 min gange

Bentsebrua skole (Ungdomsskole) – 11 min gange

Voldsløkka skole (Ungdomsskole) – 16 min gange

Foss videregående skole (Videregående skole) – 12 min gange

Heltberg Bislett - 21 min gange

Sport og trening

Iladalen park kunstgress - 2 min gange

Ballspill 0.2 km

Vøyenvollen balløkke - 4 min gange

Ballspill 0.3 km

Sagene Squash Senter - 6 min gange

SATS Sagene - 8 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss - Arkitekt Rivertz plass 4 min gange

Trikk - Biermanns gate 9 min gange

T-bane - Carl Berners plass 22 min gange

Tog - Grefsen stasjon 6 min med bil

Tog - Oslo S 9 min med bil

ADGANG TIL Utleie

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

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

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for sammenføring av to boenheter i Søren Jaabæks gate 8 C, datert 13.09.2021.

Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner i Søren Jaabæks gate 8, datert 13.02.2014.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av yttertak i Søren Jaabæks gate 8 A-G, datert 14.12.2022.

Det foreligger ferdigattest for flytting av kjøkken i Søren Jaabæks gate 8 A, datert 11.12.2023.

Det foreligger ferdigattest for sammenføring av boenheter i Søren Jaabæks gate 8 C, datert 05.08.2024.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus 11e VI B, datert 22.10.1937. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rom opprinnelig godkjent som kjøkken benyttes i dag som soverom.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010. Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré / gang, mellomgang, bad / wc, kjøkken, garderobe og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og loftsbod, samt tilgang til bruk av øvrige fellesarealer etter gjeldende regler. Det er fellesvaskeri i kjeller. Felles sykkelbod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer og informasjon er hentet fra tilstandsrapport av Jan Gravdehaug.

STANDARD

Entré/gang

Praktisk entrè/gang med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Lakkert tregulv.

Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til solrik balkong. Det er plass til både sofagruppe og spisebord. Lakkert tregulv.

Mellomgang med romslig garderobe med oppheng, skuffer og hyller. Lakkert tregulv.

Soverom:

Et romslig, koselig og skjermet soverom med plass til dobbeltseng. Lakkert tregulv.

Kjøkken:

Pent, velutstyrt og tidsmessig HTH-kjøkken fra 2013 med matte, glatte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjonstopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap. Siemens og AEG hvitevarer. Oppvaskmaskinen er ny fra 2026. Kjøkkenventilator med kullfilter. Laminat på gulv.

Bad/wc

Flislagt bad/wc med varmekabler. Malt himlingen himling. Badet har innmurt flislagt badekar, servant med blandebeholder og veggmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via dørterskel. Badet er ble rehabilitert borettslagets regi i 2013.

Innvendige overflater:

Gulv: Lakkerte tregulv og laminatgulv på kjøkken.

Vegger: Malte veggflater, malt miljøtapet og malt tapet.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: PVC-/plastrør, kobberrør og synlige utenpåliggende forniklede kobberrør på bad. Det er

inspeksjonsluke med stoppekraner på bad.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er i plast.
- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann i gården. Beredere fra 2013.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i felles trappegang.
- Branntekniske forhold: Felles brannvarslingsanlegg og brannslange i kjøkkenbenk.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 55 m² Entré / gang, mellomgang, bad / wc, kjøkken, garderobe og soverom

99. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leiligheten disp. 1 bod ca. 6,6 m² i kjeller og 1 bod ca. 5,3 m² på loft. Skråtak.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 200 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

ANDRE UTGIFTER

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 567,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: A-konto varmtvann, internett, betjening av andels fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 567,20,-

Herav:

Varmtvann akonto strøm (andel 69-117) kr 410 pr. mnd

Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto renter kr 485,46 pr.mnd

Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto avdrag kr 537,57 pr.mnd

Felleskostnader kr 4 907,17 pr. mnd.

Internett kr 227 pr.mnd

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For Søren Jaabæksgt. 8 (varmtvann) blir fakturert á konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.01 - 31.12, mens avregningen skjer over nyttår, hvert år.

Felleskostnader økes årlig med minimum konsumprisindeksen.

Oppdatering vindusprosjektet: Styret planlegger nå på nytt å avholde en ekstraordinær GF i løpet av 2026 for å legge frem forslag om vindusprosjektet. Ett slikt prosjekt vil medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader. Foreløpig estimat på låneopptak ifølge styret, er på mellom 12-14 mill. Kontakt styret for mer info.

FELLES FORMUE

Kr 10 195,- pr. 31.12.2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 359 270,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 437 080,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 200 000,- (Prisantydning)

kr. 226 689,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 5 426 690,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 10 390,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 437 080,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 302174, tgl. 06.05.1938 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 305646, tgl. 10.11.1938 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 216,302

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

Dnr. 301454, tgl. 26.03.1938 - Registrering av grunn

GNR: 219 BNR: 183

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

GRUNNBOKSDATO

31.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

6602156

OM BORETTSLAGET

BORETTSLAGET ILADALEN VI er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 952 771 388.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet fester tomten av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år fra 15.06.1988.

Borettslaget har fellesvaskeri som benyttes etter styrets bestemmelser. Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette.

Vedtatte saker:

- 2026: Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Forslaget falt.

- 2026: Generalforsamlingen gir samtykke til styret å kjøpe inn fire benker til SJ8 og to benker til GF17.

Pågående saker

- 2025-2026: Styret bruker generelt tid på henvendelser fra beboere per e-post, telefon og på Vibbo, kontroll og godkjenning av fakturaer og regnskap/budsjett, bestillinger av nøkler og postkasseskilt, tilsynsrunder av fellesarealer og posting av informasjon på Vibbo. I perioden er det gjennomført 9 styremøter, og styret har som regel møter en gang i måneden med jevnlig kontakt mellom møtene.

- 2025-2026 / 2026: Styret har fulgt opp vindusprosjektet sammen med prosjektleder i OBOS Prosjekt og forretningsfører i OBOS. OBOS Prosjekt og styret vil invitere til beboermøte om vindusprosjektet i løpet av høsten

2026, der det vil bli informert om status, omfang, pris og låneopptak. Styret planlegger også å avholde en ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2026 for å legge frem forslag om vindusprosjektet. Et slikt prosjekt vil medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader. Foreløpig estimat på låneopptak ifølge styret er mellom 12 og 14 mill.

- 2025-2026: Det arbeides med retting av fuktproblem på endebalkonger i SJ8A, SJ8G og GF17F samt alle balkongene i 4. etasje i GF17. Endeleilighetene med gammel balkong, 10 stk., i SJ8A, SJ8G og GF17F har isolasjon fra etterisoleringen i 2000 som er montert for nær gulvet og trekker til seg fuktighet. OBOS Prosjekt ble engasjert for å utbedre feilene som ble utført sommeren og høsten 2025.

- 2025-2026: Det er utført service på noen av vaskemaskinene, og styret har valgt å vente med en av maskinene i GF17, da den er ødelagt. Det er også utført service på betalingsterminalene.

- 2025-2026: Styret har fulgt opp status på SFTY-røykvarslerne i borettslaget, byttet batterier i de som trengte det i fellesarealene og sendt ut påminnelse til beboere der det varsles om lavt batteri eller andre avvik.

- 2025-2026: Styret har brukt tid på å fjerne hensatte ting og søppel i fellesarealene. Mye har blitt gitt bort på Finn eller blir fjernet av eier.

- 2025-2026: Det ble funnet en jordingsfeil på felles vifteanlegg i GF17, som ble utbedret høsten 2025 etter pålegg fra Elvia.

- 2026: Nye snøskuffer ble kjøpt inn til alle oppgangene vinteren 2026.

INNSKUDD

Kr. 2 500,-

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 226 690,- pr. 15.09.2026

KOMMENTAR FELLESGJELD

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Dette kan gjøres 2 ganger pr år/halvårlig. For mer informasjon se "lånebetingelser fellesgjeld" og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 90537029292, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5,45% pa.

Saldo: kr 1356095,31

Andel av saldo: kr 0,0

(siste termin 30-01-2031)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 90537029284, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5,45% pa.

Saldo: kr 390348,0

Andel av saldo: kr 3788,3

(siste termin 28-02-2027)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 90537029306, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5,45% pa.

Saldo: kr 8827573,0

Andel av saldo: kr 106363,89
(siste termin 30-06-2038)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 90537062923, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,45% pa.
Saldo: kr 2594642,0
Andel av saldo: kr 25189,5
(siste termin 30-11-2049)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 90537080530, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,45% pa.
Saldo: kr 9405989,0
Andel av saldo: kr 91348,24
(siste termin 30-08-2052)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Borettslagets budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025;

Budsjettert regnskap for 2026:
Overskudd kr 2 172 607.

Årsresultat for 2025:
Overskudd kr 943 829.

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Generalforsamlingen har gitt samtykke til styret til å kjøpe inn fire benker til SJ8 og to benker til GF17.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Styrets godtgjørelse økes fra kr 200 000 til kr 220 000.
- Innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel T10; pris for kjøp av fellesarealet og endring av andel kan føre til økte felleskostnader som følge av at andelen øker.
- Vindusprosjektet vil kunne medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader. Foreløpig estimat på låneopptak er mellom kr 12 mill. og kr 14 mill.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Forkjøpsrett: Nei

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Se vedtekter for ytterligere informasjon.

DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret. Dyreeier har ansvar for ekstra renhold av oppgangen som følge av dyreholdet. Husdyr skal holdes ute fra kjeller og loft.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

Vaskeriet kan benyttes mandag til fredag i tiden 07.30 til 22.00, lørdager mellom 09.00 og 19.00 og søndager mellom 13.00 og 19.00. Vasketid reserveres med hengelås på vasketavlen merket med leilighetens nummer. Umerkede låser vil bli fjernet.

Det er kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkongene.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt og endel av salgsoppgaven.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

Dugnader

2. Vaskeri

- Vaskeriet, rulle og tørketrommel rengjøres av beboerne etter bruk.

3. Avfallshåndtering

- Husholdningsavfall som kastes i søppelskurene må være innpakket og posen forsvarlig lukket.
- Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor leiligheten sin. Papiravfall kastes også i søppelskurene/papircontaineren.

6. Dyrehold

- Dyreeier har ansvar for ekstra renhold av oppgangen som følge av dyreholdet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Erling O. Turtum, Eiendomsmegler MNEF

Epost: erling@notar.no

Mobil: 916 09 103

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 19 000,-(inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke(Stor annonse på Finn.no, ukens bolig,Notar.no og Notar Target Premium): kr. 21 900,-(inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.). kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,-(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

KONSESJON

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

INFORMASJON ODEL

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport, datert 18.09.2026
Egenerklæring, datert 15.09.2026
Megleropplysninger, datert 15.09.2026
Årsberetninger
Protokoller
Husordensregler
Vedtekter
Arealbekreftelse datert 14.09.2026
Reguleringskart datert 14.09.2026
Oversiktskart datert 14.09.2026
Ortofoto datert 14.09.2026
Nabolagsprofil
Energiattest datert 11.12.2025
Ferdigattester
Ekspedisjonsdokument
Tegninger
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022
Tilbehørsliste
Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

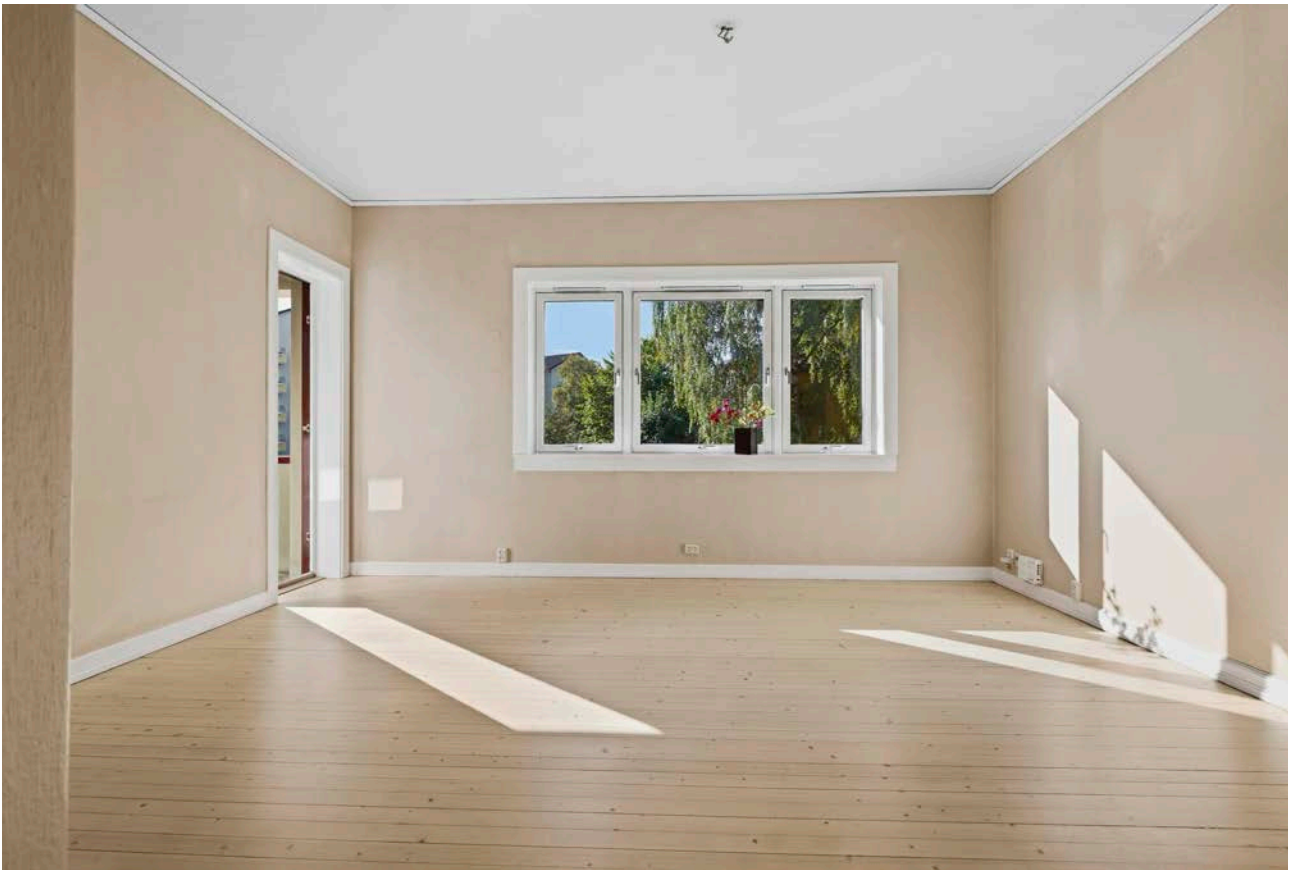
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



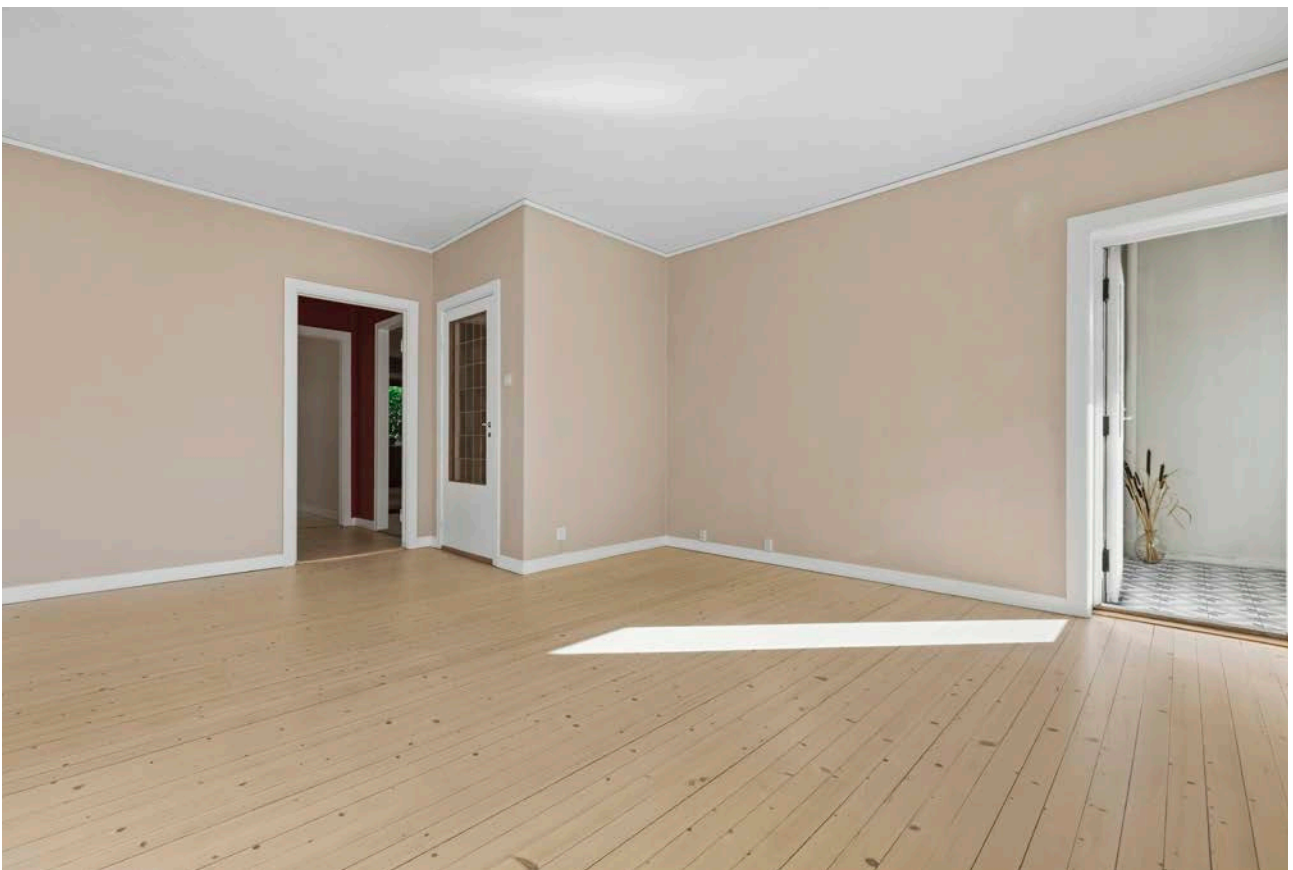
Notar v/Erling O. Turtum har gleden av å presentere Søren Jaabæks gate 8 E. En lys og attraktiv 2-roms leilighet med solrik balkong. Fotograf: Marika Mørkestøl. Bildet er digital stylet.



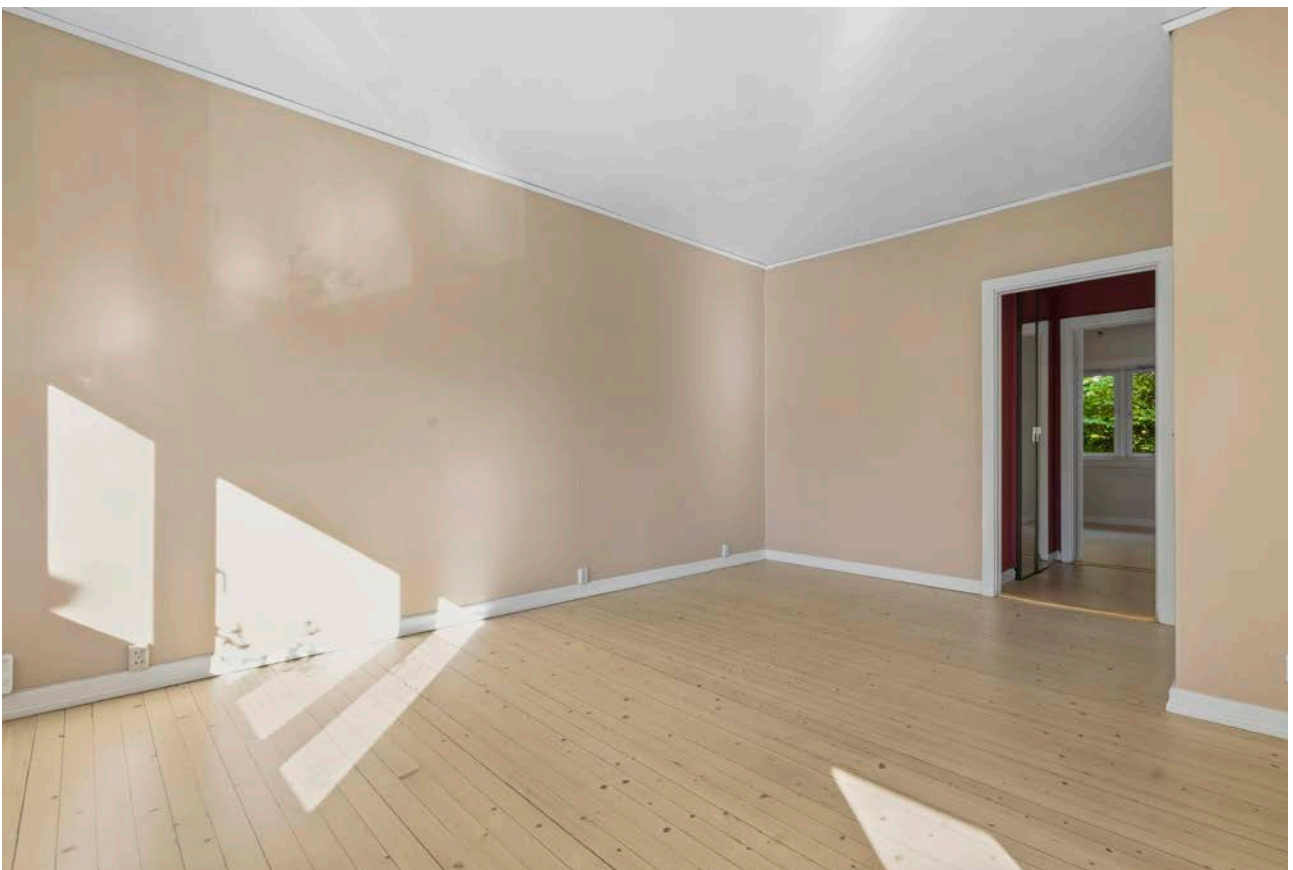
Lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til solrik balkong.

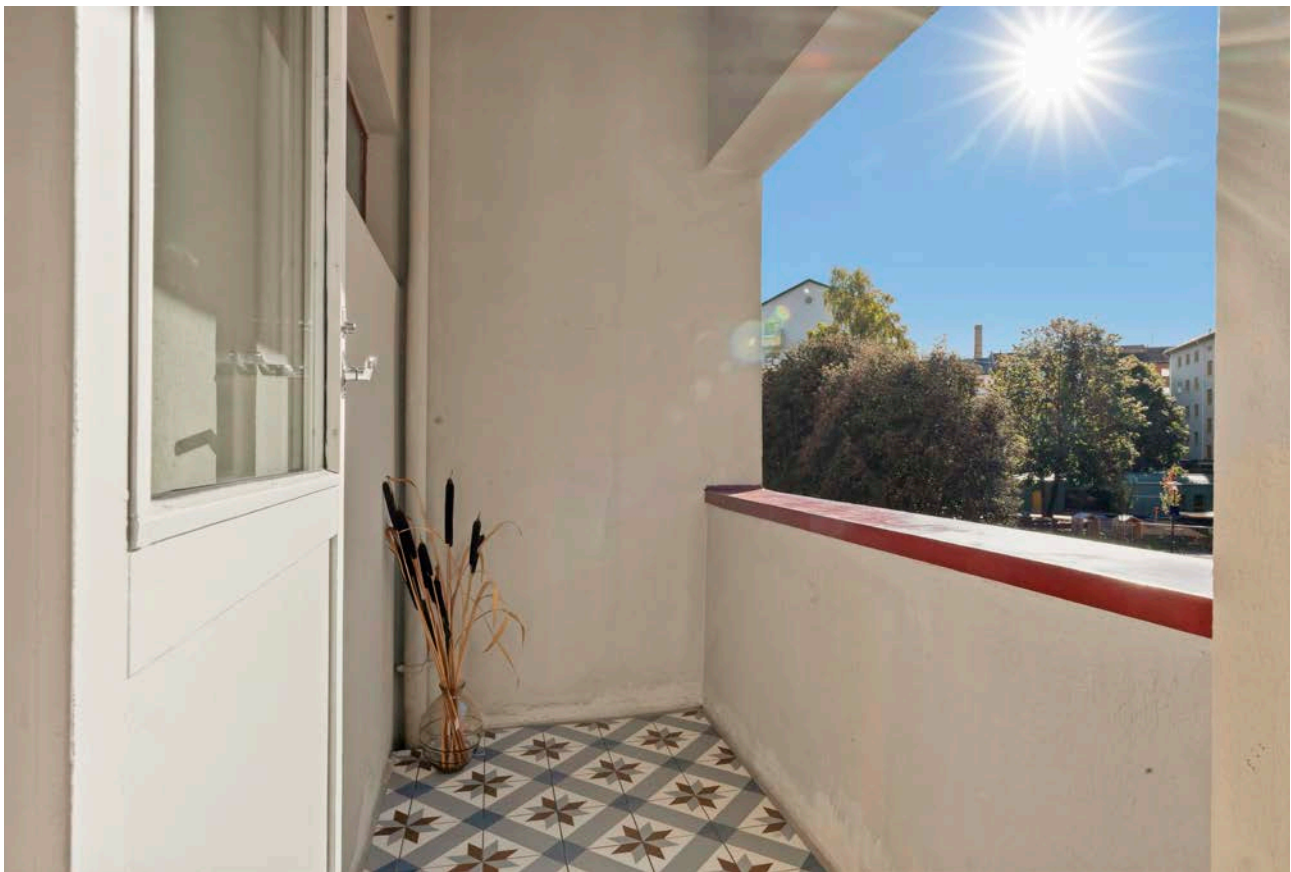


Leiligheten, som ligger i 2.etg, har en god planløsning med romslig stue, koselig soverom og et pent flislagt bad



Det er plass til både sofagruppe og spisebord. Lakkert tregulv.

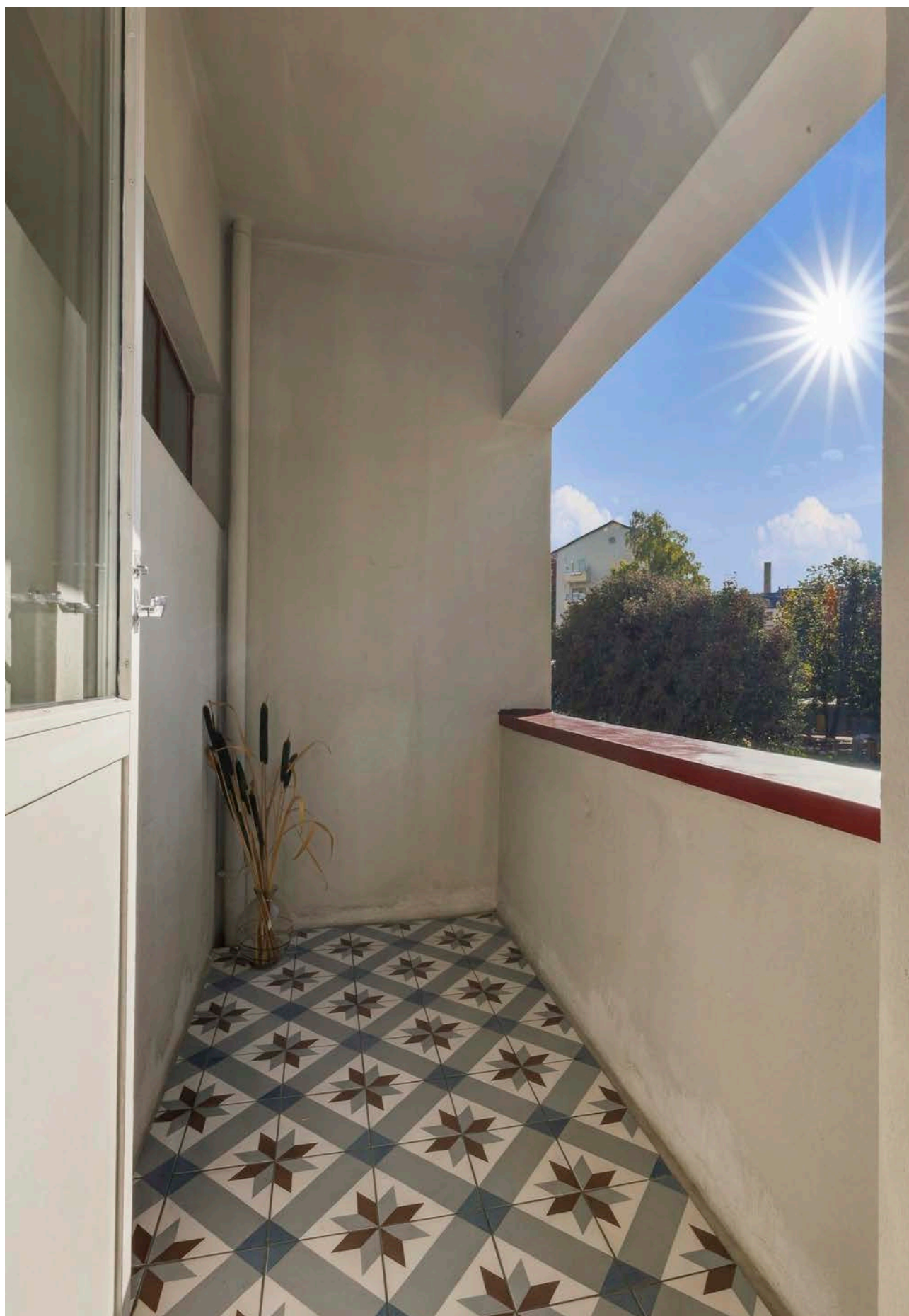




Utgang fra stue til balkong.



Her bor du med nærhet til alt byen har å by på - samtidig rolig og tilbaketrukket med Iladdalen park som nærmeste nabo.







Mellomgang med romslig garderobe med oppheng, skuffer og hyller. Lakkert tregulv.



Et romslig, koselig og skjermet soverom med plass til dobbeltseng. Bildet er digital stylet.



Lakkert tregulv.

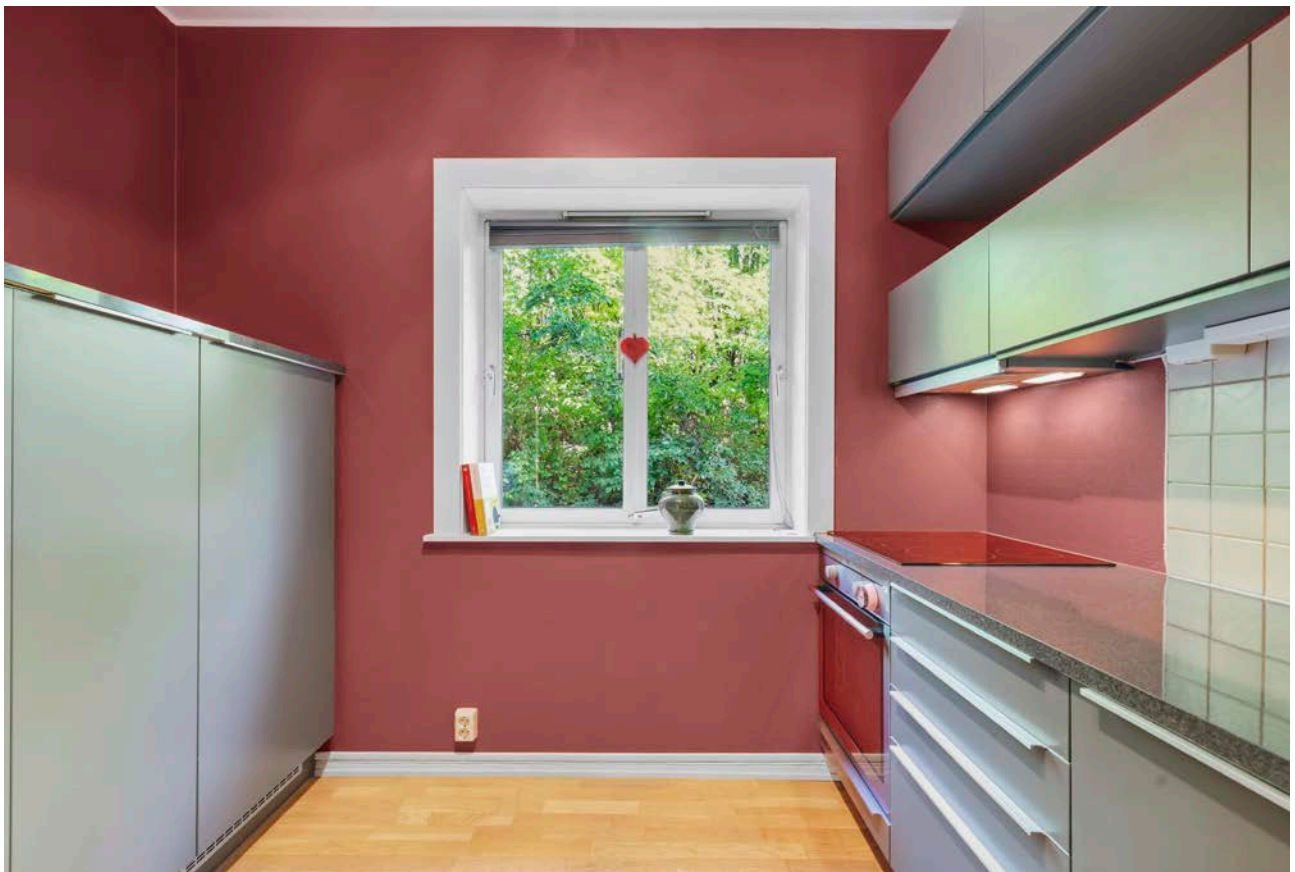




Pent, velutstyrt og tidsmessig HTH-kjøkken fra 2013 med matte, glatte fronter. Bildet er digital stylet.



Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjonstopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel frysenskap. Siemens og AEG hvitevarer. Oppvaskmaskinen er ny fra 2026. Kjøkkenventilator med kullfilter.



Laminat på gulv.





Flislagt bad/wc med varmekabler. Malt himlingen himling. Badet har innmurt flislagt badekar, servant med blande batteri og veggmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via dørterskel. Badet er ble rehabilitert borettslagets regi i 2013.



Praktisk entrè/gang med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Bildet er digital stilet.





Det er fellesvaskeri i kjeller.

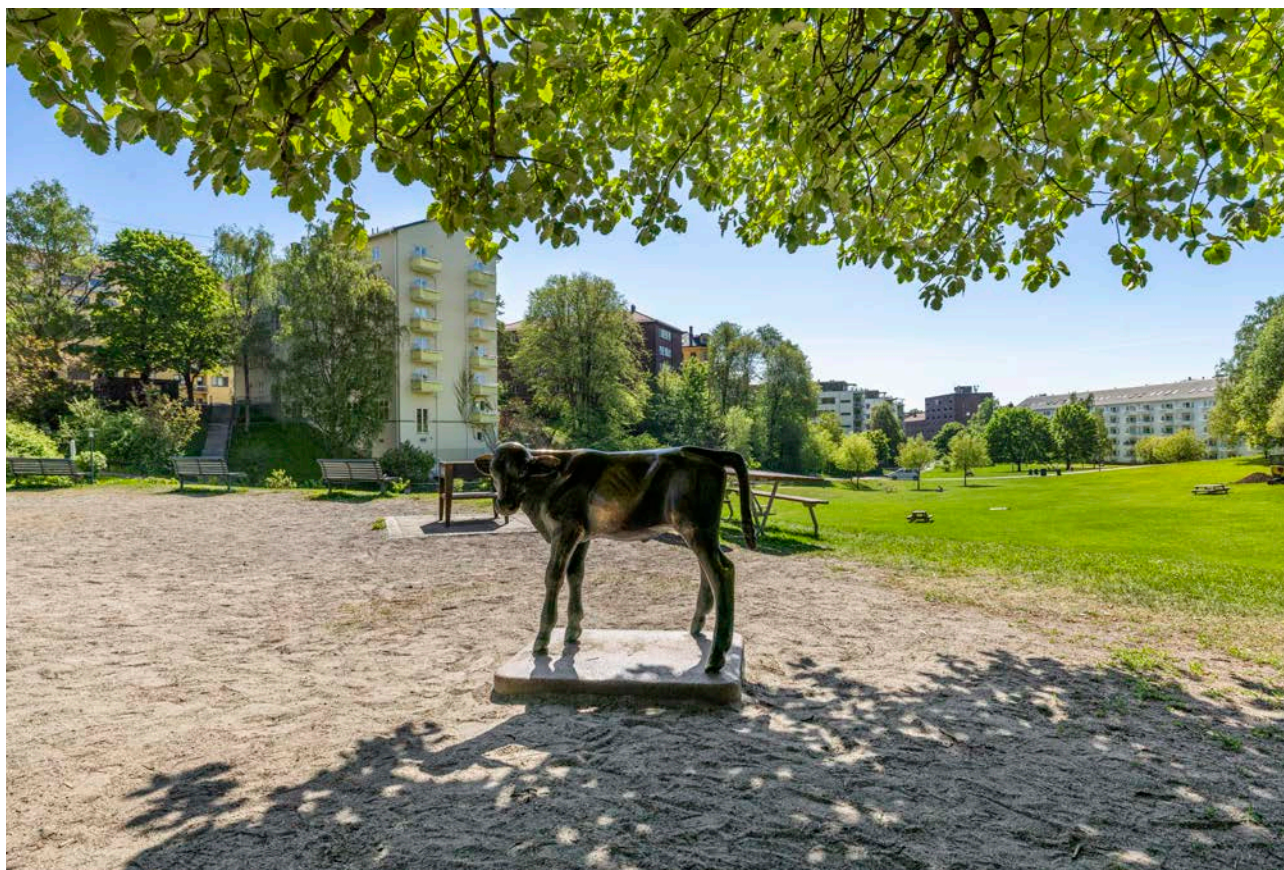


Felles sykkelbod.



Søren Jaabæks gate 8 E tilbyr en sjelden kombinasjon av ro og sentralitet her bor du skjermet fra byens puls, samtidig som Grünerløkka, St. Hanshaugen, Sagene og Alexander Kiellands plass ligger rett rundt hjørnet.



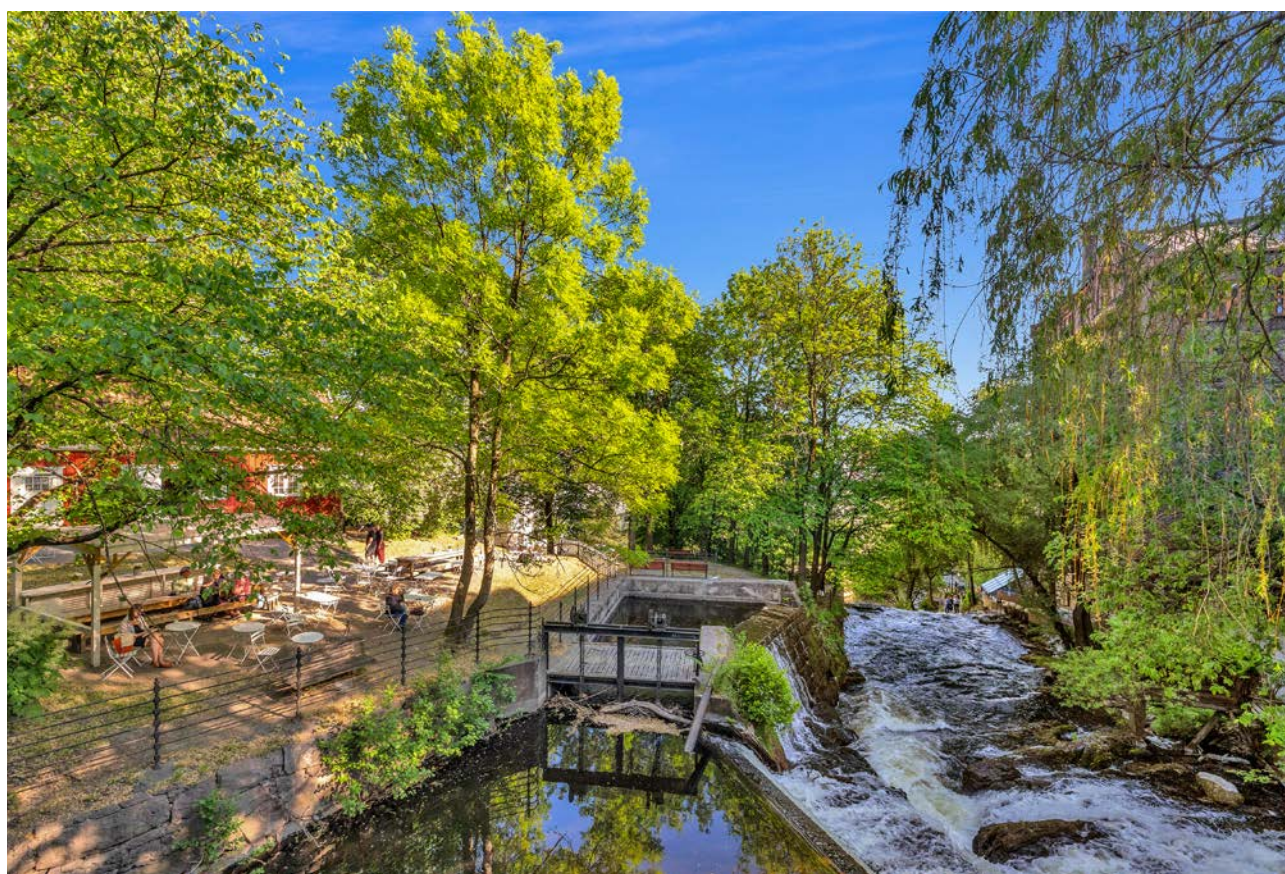


Med Iladalen som nærmeste nabo er dette en adresse for deg som vil ha det grønne og det urbane på samme tid.



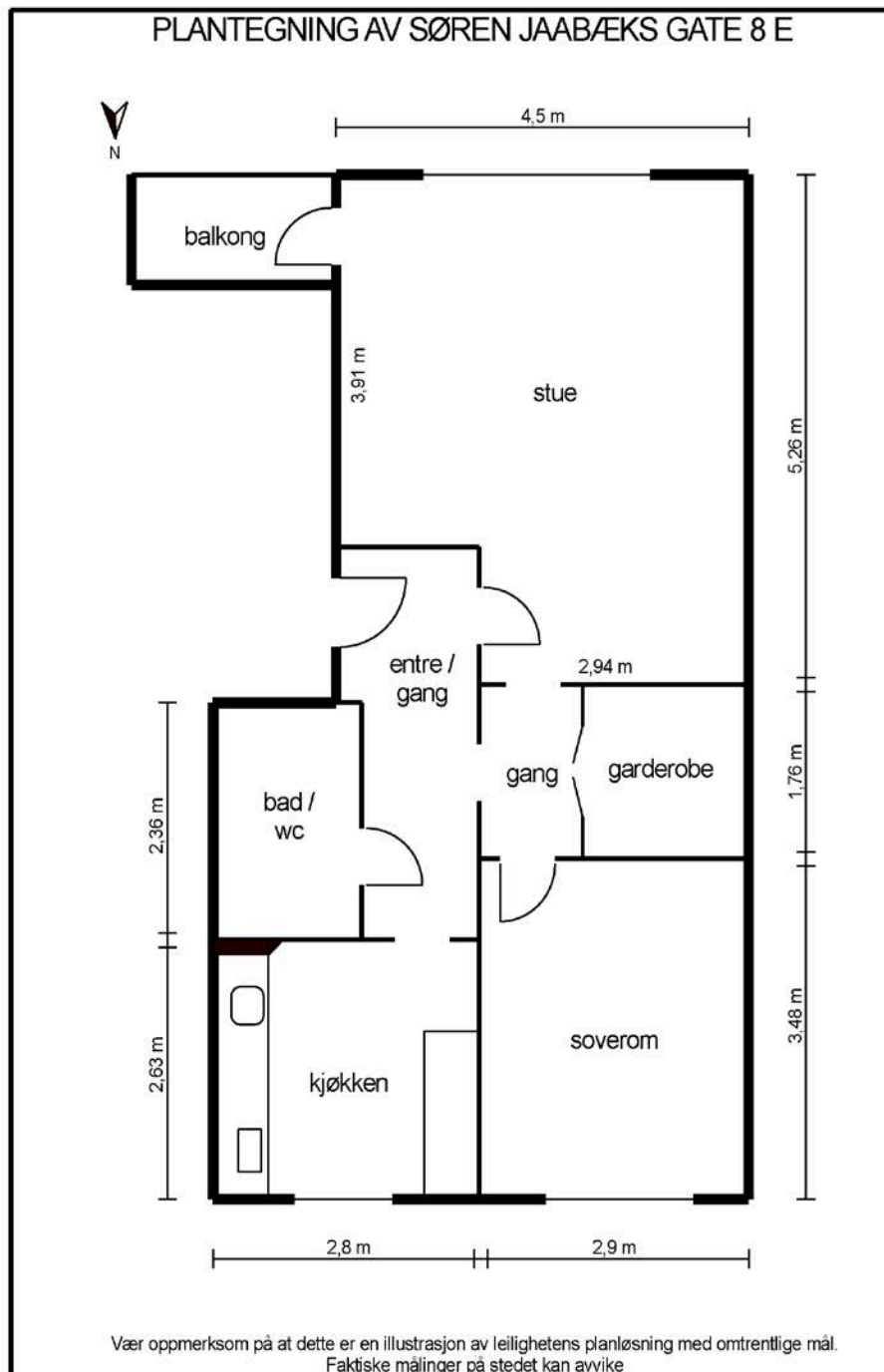


I tillegg til Iladalen, har man Voldsløkka og Akerselva med vakre turveier og naturopplevelser i umiddelbar nærhet.





Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SØREN JAABÆKS GATE 8E

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport, datert 18.09. 2026

Egenerklæring, datert 15.09.2026

Megleropplysninger, datert 15.09.2026

Årsberetninger

Protokoller

Husordensregler

Vedtekter

Arealbekreftelse datert 14.09.2026

Reguleringskart datert 14.09.2026

Oversiktskart datert 14.09.2026

Ortofoto datert 14.09.2026

Nabolagsprofil

Energiattest datert 11.12.2025

Ferdigattester

Ekspedisjonsdokument

Tegninger

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Søren Jaabæks gate 8 E, 0460 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 210

Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 18.09.2026

Oppdragsnr.: 15408-1974

Eiendomsverdi ref nr: GU2008

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS



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

Norsk takst

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



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

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



Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys gjennomgående 2 roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Balkong ut fra stue.

Bad pusset opp i regi av borettslaget 2013.
Nytt kjøkken 2013.
Tregulv slipt og lakkert september 2026.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført 1937.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesvaskeri i kjeller.
Felles sykkelbod.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i mur/betong. Støpt kjellergulv.
Bærende vegger i teglstein. Fasader pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjon. Yttertak trolig tekket med takstein. Tak besikket fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har 3 lags isolerglass i malt trerammer fra 1982.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 1982.

Inntrukket balkong i betong. Gulv belagt med fliser. Oppmurt rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:
Lakkerte tregulv. Laminatgulv på kjøkken.
Tregulv slipt og lakkert september 2026.

Veggflater består av:
Malte veggflater, malt miljøtapet, malt tapet.

Himlinger består av:
Malte overflater.
Takhøyde i stue = ca. 2,65 m.

Etasjeskillere i betong.

Malte dører. Malt dør med blyglassfelt mellom entre/gang og stue.

Garderobe med oppheng, skuffer og hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra 2013 og er utført i regi av borettslaget.

Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn for befarings.

Malt innvendig tak. Flislagte vegger.

Gulvet er fra rehabiliteringen i 2013 og er flislag. Varmekabler.

Plastsluk med klemring.
Sluk under badekar ikke besikket pga. tilkomst.

Bad med innmurt flislagt badekar. Servant. Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Blandebatteri til servant fra 2026.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.
Tilluft via dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap.
Fliser over benk.

Kjøkken og hvitevarer fra 2013.
HTH kjøkken.
Siemens oppvaskmaskin fra 2026.
Siemens og AEG hvitevarer.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Pvc / plastrør, kobberrør og synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.
Inspeksjonsluke med stoppekraner på bad.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

Felles varmtvann i gården.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles

Beskrivelse av eiendommen

trappegang. Overbelastningsvern..

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslange i kjøkkenbenk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

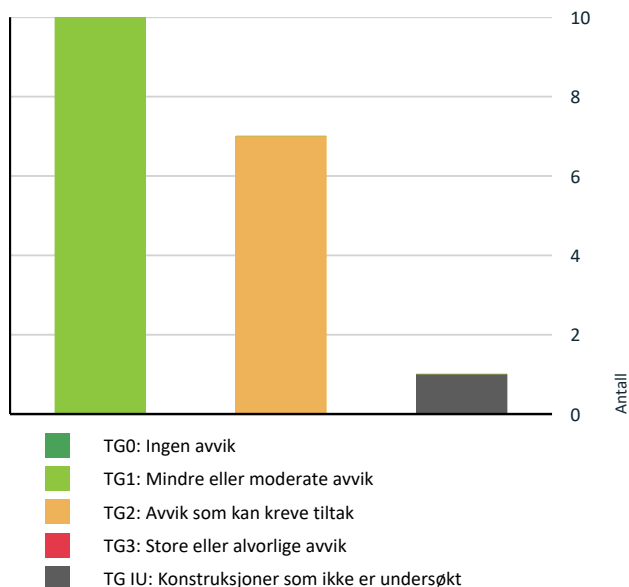
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort noen mindre endringer på planløsningen.

Soverom er gjort mindre og det er etablert garderobe og mellomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikkerhetsutstyr (stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner (nivå 1) av synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)



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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1937

Kommentar

Tatt i bruk i følge Eiendomsverdi

Anvendelse

Benyttes som bolig for eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført 1937.

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Fellesvaskeri i kjeller.

Felles sykkelbod.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.

Grunnmur i mur/betong. Støpt kjellergulv.

Bærende vegger i teglstein. Fasader pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon. Yttertak trolig tekket med takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.

Støpte trapper i felles oppgang.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har 3 lags isolerglass i malt trerammer fra 1982.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Utvendige vinduskarmer med sprekker i trevirket.



Utvendige vinduskarmer med sprekker i trevirket.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 1982.

Normal tid før utskifting av dørkarmer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Dørenes alder og oppbygning tilsier at forventet brukstid er langt overskredet. Isolasjonsevnen er vesentlig svekket sammenlignet med dagens standard med isoler-/energiglass. Forholdet medfører varmetap og trekk.

Konsekvens/tiltak

- Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Inntrukket balkong i betong. Gulv belagt med fliser. Oppmurt rekkverk. Rekkverk = 0,86 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av:
Lakkerte tregulv. Laminatgulv på kjøkken.
Tregulv slipt og lakkert september 2026.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av:
Malte veggflater, malt miljøtapet, malt tapet.

Himlinger består av:
Malte overflater.
Takhøyde i stue = ca. 2,65 m.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

! Radon

Beskrivelse

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³.

Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å foreta radonmålinger. Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern. <https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern>.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører. Malt dør med blyglassfelt mellom entre/gang og stue.

Levetiden på en dør varierer fra 10–30 år avhengig av kvalitet og bruk, men riktig vedlikehold kan forlenge levetiden betydelig.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Sprekk i en blyglassrute i dør mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobe med oppheng, skuffer og hyller.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra 2013 og er utført i regi av borettslaget.

Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn for befarung.

Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan takstmannen kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold knyttet til utførelse av membran, tettesjikt, slukløsninger og øvrige skjulte konstruksjoner. Til orientering har takstmannen ikke kjennskap til oppbygningen av baderommets konstruksjon med hensyn til membran-, tettesjikt- og slukløsninger.

Levetiden for denne type rom er avhengig av bruk, vedlikehold og belastning over tid. Med bakgrunn i alder må det påregnes redusert gjenværende levetid for enkelte bygningsdeler samt økt risiko for aldersrelatert svikt i skjulte konstruksjoner og tettesjikt-løsninger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2013 og er utført i regi av borettslaget.
Det foreligger ferdigattest.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak. Flislagte vegger.

Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

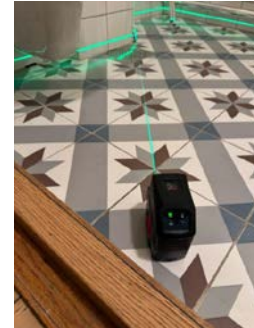
Gulvet er fra rehabiliteringen i 2013 og er flislag. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarungstidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

Sluk under badekar ikke besiktiget pga. tilkomst.

Vanntette sjikt ligger skjult bak overflatekledningene og kan ikke inspiseres visuelt. Ordrebekreftelsen gir opplysninger om type tettesjikt og utførelsesår, men det foreligger ikke fotodokumentasjon, produktblader eller annen utførelses-/kvalitetssikringsdokumentasjon som viser konkret membransystem, påført tykkelse, utførelse av skjøter og gjennomføringer eller tilslutningen mellom membran og sluk. Vurderingen av tettesjiktets fremtidige funksjon er derfor basert på alder, tilgjengelige opplysninger og alderskriteriene i NS 3600 tabell C.1. Membran og sluk er fra 2013 og har en alder på ca. 13 år

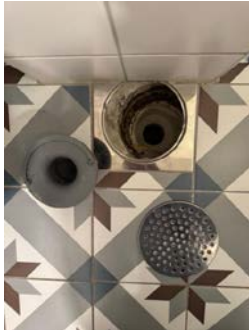
Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Gjelder sluk under badekar.
- Membran/tettesjikt og sluk er fra rehabiliteringen i 2013 og har en alder på ca. 13 år. Tettesjiktet er en skjult konstruksjon, og gjenværende funksjonstid kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Kombinasjonen av alder og begrenset utførelsesdokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse, fuktsikkerhet og fremtidige funksjon. Det er ikke registrert synlige symptomer som dokumenterer svikt på befarungstidspunktet.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på vegger og bak susternekassen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tettesjiktets oppbygning og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk

2. ETASJE > BAD / WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med innmurt flislagt badekar. Servant. Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Blandebatteri til servant fra 2026.

2. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

2. ETASJE > BAD / WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap og hel fryseskap.
Fliser over benk.

Kjøkken og hvitevarer fra 2013.

HTH kjøkken.

Siemens oppvaskmaskin fra 2026.

Siemens og AEG hvitevarer.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pvc / plastrør, kobberrør og synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.

Inspeksjonsluke med stoppekraner på bad.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.



Stoppekraner på bad

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast. Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert. Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Øvrige avløpsrør til leiligheten er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjon.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann i gården.

Berederne er ikke inspisert/kontrollert.

Beredere fra 2013 iht. eier.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Overbelastningsvern..

Det er fremlagt samsvarserklæring for anlegg i forbindelse med renovering av baderom.

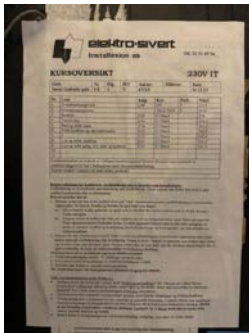
Det er også fremlagt dokumentasjon for elektriske varmekabler for baderom.

Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Beskrivelsen er begrenset til en forenklet, visuell kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en sikkerhetskontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller myndighet til å foreta en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Skjulte feil, mangler eller sikkerhetsmessige avvik kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å foreta radonmålinger. Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern. <https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern>.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslange i kjøkkenbenk. Brannvarsling, slukkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

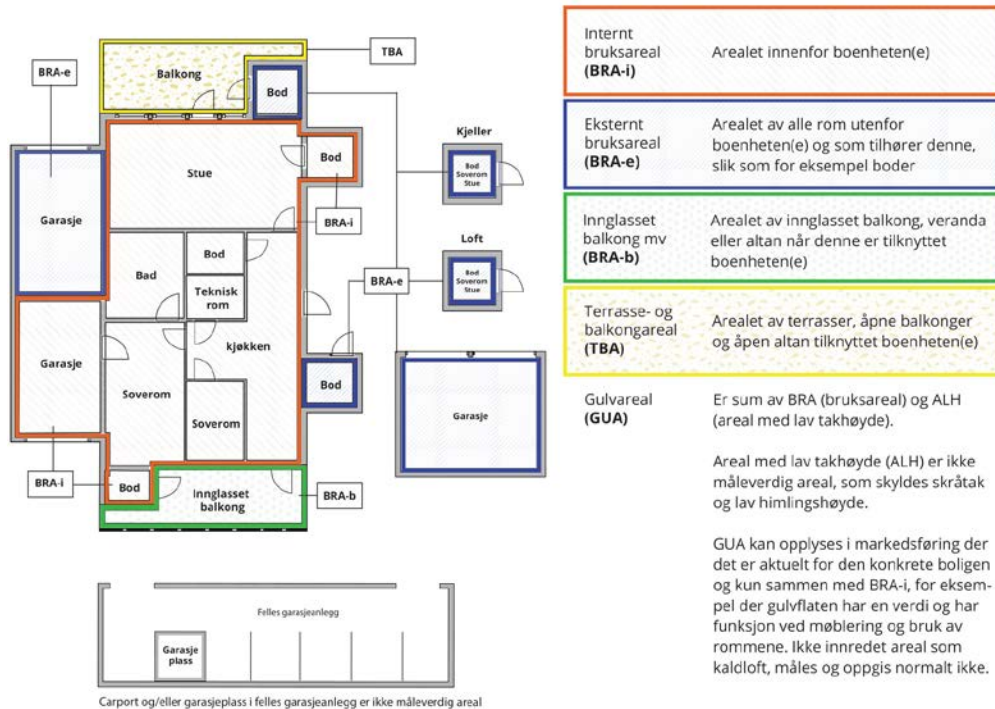
Hva er målverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
2. etasje	55			55	3
Loft		5		5	
SUM	55	12			3
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

Kommentar

Balkong ca. 2,6 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 6,6 m² i kjeller og 1 bod ca. 5,3 m² på loft. Skråtak.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort noen mindre endringer på planløsningen. Soverom er gjort mindre og det er etablert garderobe og mellomgang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tregulv slipt og lakkert 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Elin Kristin Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	210		0	3236.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Søren Jaabæks gate 8 E

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Iladalen Vi

Kommentar

Bortfester av grunnen er Oslo kommune.

Festekontrakt er ikke fremlagt.

Viser til forr.fører for nærmere undersøkelse av festeforhold.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET ILADALEN VI	952771388	H0101	OBOS Eiendomsforvaltning AS - TLF 22 86 55 00	Olsen Elin Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

84

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veietablert boligområde ved Iladalen. Kort vei til barnehage, skoler og bussholdeplass.

Alexander Kiellands plass med div. forretninger og servicetilbud.

Grøntområder i området.

Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med fin beplantning og velstelte felles grønntområder med plen og div. beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6602156			
Kommentar Fellespolise for borettslaget (ikke innbo).				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	18.09.2026	
3	18.09.2026	
4	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0110/26	

Selger 1 navn
Elin Kristin Olsen

Gateadresse	
Søren Jaabæks gate 8E	

Poststed	Postnr
OSLO	0460

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0110/26

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

Initialer selger: EKO

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

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 skjevgkre 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade

Arbeid utført av

Vet ikke

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

28 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

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EKO

Document reference: 17-0110/26

3

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Kristin Olsen	7a76cc5db40a641aa635b 66827fca9350456486e	15.09.2026 14:05:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0110/26

- 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>

Deres ref.: 17-0110/26 . Vår ref.: 5289-1-084

Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Iladalen Vi
Organisasjonsnr: 952771388
Andelseier: Olsen, Elin Kristin
Leilighetsnummer: 084
Adresse: Søren Jaabæks Gate 8 E, 0460 OSLO
Andelsnummer: 84
Gnr: 219
Bnr: 210
Borettsinnskudd: Kr. 2 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6602156.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Dette kan gjøres 2 ganger pr år/halvårlig. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Linjen felleskostnader øker med 3% fra 01.01.2026 Internett øker med kr 27 fra 01.01.2026. A-konto oppvarming for leiligheter i Griffenfeldtsgt. 17 reduseres med 10% fra 01.01.2026
- Oppdatering vindusprosjektet: Styret planlegger nå på nytt å avholde en ekstraordinær GF i løpet av 2026 for å legge frem forslag om vindusprosjektet. Ett slikt prosjekt vil medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader. Foreløpig estimat på låneopptak ifølge styret, er på mellom 12-14 mill. Kontakt styret for mer info.
- ENERGIAVREGNING: For Griffenfeldtsgt. 17 (oppvarming) blir fakturert å konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.07 – 30.06, mens avregningen skjer i sept/okt. hvert år. For Søren Jaabæksgt. 8 (varmtvann) blir fakturert å konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.01 – 31.12, mens avregningen skjer over nyttår, hvert år.
- LÅN HABA01 lånenummer 90537029292 gjelder balkong - IN-mulighet ved forfall 20.9 og 20.03 LÅN HABA02 lånenummer 90537029284 - IKKE IN Lån HABA03 lånenummer 90537029306. Gjelder baderomsrehabilitering - IN-mulighet ved forfall 20.9 og 20.03 LÅN HABA04 lånenummer 90537062923 -IKKE IN Lån HABA05 lånenummer 90537080530- IKKE IN. Gjelder takomlegging. Spesielt for Griffenfeldtsgt. 17; Bygging av balkonger er finansiert ved låneopptak på NOK 10,2 mill. I den forbindelse er det etablert IN-ordning med mulighet for innfrielse 30.03 og 30.09. Dette gjelder kun for andel 18-68 i Griffenfeldtsgt 17. Andelseiere i 1.etg betaler ikke på balkonglån.
- Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år fra 15.06.1988.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 1 356 095,31
Innfrielsesdato: 30.01.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029284
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 390 348,00
Innfrielsesdato: 28.02.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029306
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 8 827 573,00
Innfrielsesdato: 30.06.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537062923
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 2 594 642,00
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537080530
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 9 405 989,00
Innfrielsesdato: 30.08.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 567,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann akonto strøm (andel 69-117)	410,00	
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto renter	485,46	
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto avdrag	537,57	
Felleskostnader	4 907,17	
Internett	227,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	312,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 780,-
Annen formue:	10 195,-
Gjeld:	266 120,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånummer:	90537029292
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånummer:	90537029284
Restsaldo:	3 788,30
Kapitalkostnader:	747,46

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånummer:	90537029306
Restsaldo:	106 363,89
Kapitalkostnader:	895,70

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånummer:	90537062923
Restsaldo:	25 189,50
Kapitalkostnader:	160,58

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånummer:	90537080530
Restsaldo:	91 348,24
Kapitalkostnader:	549,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 226 689,93,- pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Akin Olugbenga Herman Olowo, e-post: styret@ivi.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

Nabolagsprofil

Søren Jaabæks gate 8E - Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Biermanns gate Linje 11, 12, 18	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	22 min 🚶 1.8 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 🚶 2.4 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶 3 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 🚶 1 km
Heltberg Bislett	21 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

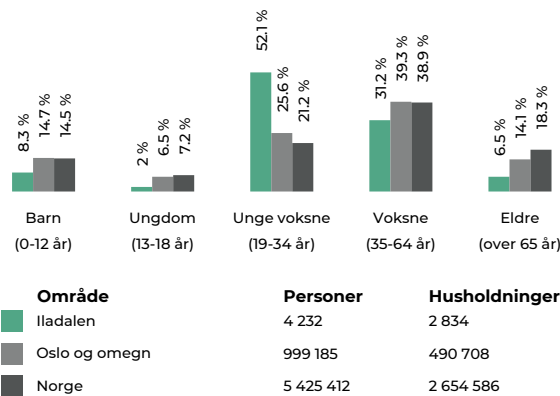
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 🚶 0.2 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 🚶 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	7 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	4 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Sagene Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km



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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

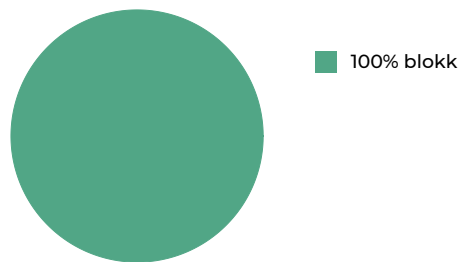
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Iladalen park kunstgress Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Vøyenvollen balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏸 Sagene Squash Senter	6 min 🚶
🏸 SATS Sagene	8 min 🚶

Boligmasse



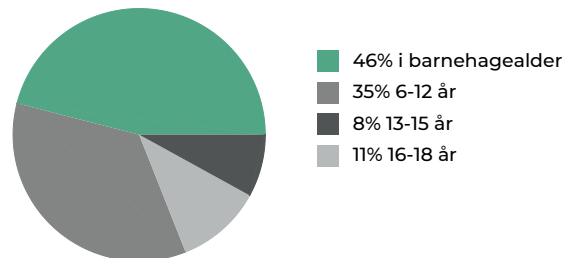
«Rolig, trygt, sentralt, bra kollektivtilbud!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	8 min 🚶
🏥 Lovisenberg Sykehusapotek	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



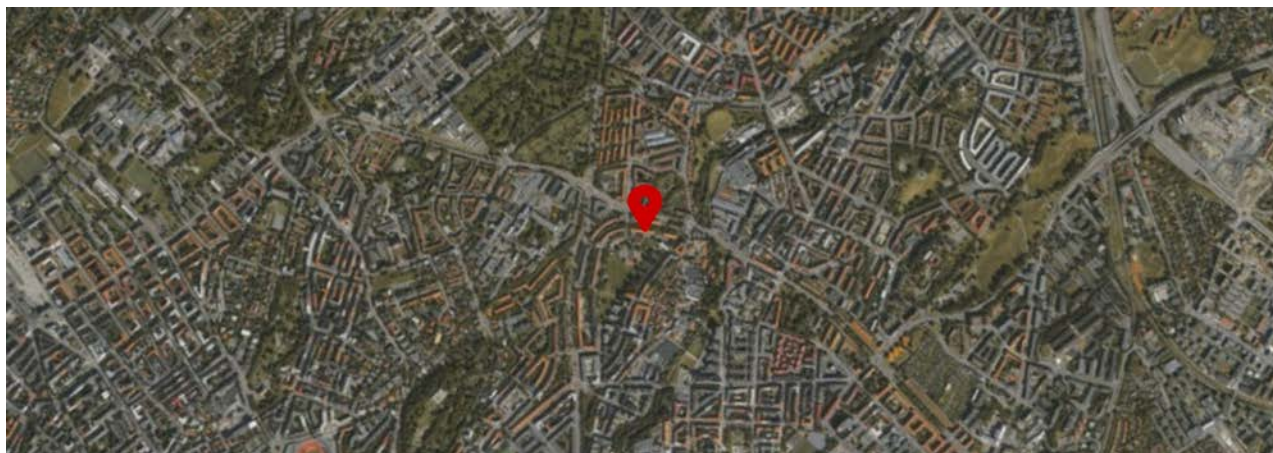
0%

60%

■ Iladalen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5289

BORETTSLAGET ILADALEN VI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5289>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Ekstra ordinært årsmøte ifm. valg av tillitsvalgte

Dette ekstraordinære årsmøte sendes ut ifm. at vi trenger en ny avstemming av tillitsvervene.

Styreledervervet, ett styremeldemsverv og varamedlemmer er på valg i år. Det skal velges ny styreleder, 1 nytt styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ILADALEN VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Katrine Hamre Sørli er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Marit Hellum og Tora Vollset som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Marit Hellum og Tora Vollset velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Dette ekstraordinære årsmøte sendes ut ifm. at vi trenger en ny avstemming av tillitsvervene.

Styreledervervet, ett styremeldemsverv og varamedlemmer er på valg i år. Det skal velges ny styreleder, 1 nytt styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Akin Olowo

Jeg heter Akin Olowo, er 53 år og har bodd i Griffenfeldts gate siden feb 2022. Jeg har svennebrev både som møbelsnekker og tømrer. Utdannet meg senere til byggingeniør. Videre har jeg jobbet som konsulent i byggebransjen i 20 år. Jeg har hatt diverse styreverv i to tidligere sameie jeg har bodd i og har dermed litt styreleder erfaring.

Akin Olowo Bor i Griffenfeldts gate 17B

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kaja Moen

Hei

Jeg jobber i dag som driftskoordinator i Fortrinn, et selskap som leverer vaktmester- og renholdstjenester til borettslag og sameier i Oslo. I denne rollen har jeg ansvar for oppfølging av eiendommene gjennom tett samarbeid med styrer og ansatte. Dette har gitt meg verdifull erfaring med styrearbeid, samt innsikt i forventninger og krav som stilles til et styremedlem.

I tillegg har jeg et bredt kontaktnettverk blant relevante leverandører og en praktisk forståelse av drift og vedlikehold i borettslag. Jeg er motivert for å bruke min erfaring og kompetanse til å bidra positivt i borettslagets styre.

Med vennlig hilsen,
Kaja Moen, SJG 8F

- Milos Pavlovic

Hei, Jeg er utdannet økonom og har over 15-års erfaring innenfor økonomi og jeg har jobbet som analytiker, controller, adm. leder og dagens stilling jeg har er senior rådgiver i Eksportfinansiering Norge. Det som er relevant for styretsarbeid er at jeg har vært styreleder i flere år, og dagens rollen er styremedlem (etter at baby ble født i fjor). Jeg har ledet mange forskjellige prosjekter i vårt aksjelag (Vidars gate 13) blant annet takreparasjon, oppussing av oppganger, oppgradering av el-anlegg, kostnadsanalyse for å redusere felleskostnader og reforhandling av alle avtaler borettslag har i dag. Milos Pavlovic bor i SJ8D sammen med kone og to barn.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine Hamre Sørлие

Hei, jeg har vært styreleder i tre år og styremedlem i et år i borettslaget. Jeg ønsker å trekke meg tilbake fra styrearbeidet, men har lyst til å bidra fra sidelinjen, så stiller som varameldem . Katrine Hamre Sørлие bor i GF17E.

- **Leif Skorge**

Hei, jeg har vært i styret i 2024/2025 og ønsker å fortsette som vara. Bor i GF17B

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 9.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.06.25

Selskapsnummer: 5289 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ILADALEN VI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Katrine Hamre Sørli er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Marit Hellum og Tora Vollset velges som protokollvitner. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Akin Olowo

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kaja Moen

☐ Milos Pavlovic

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Katrine Hamre Sørli

☐ Leif Skorge



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5289

BORETTSLAGET ILADALEN VI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. september kl. 09:00 og lukker 22. september kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5289>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ILADALEN VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Katrine Hamre Sørle og Leif Skorge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Generalforsamlingen skal velge revisor for borettslaget. Følgende kandidater er foreslått:

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sin ansvarlige revisor har ett langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforhold fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling

Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.09.25

Selskapsnummer: 5289 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ILADALEN VI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Katrine Hamre Sørli og Leif Skorge er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5289

BORETTSLAGET ILDALEN VI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5289>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.
7. Nye utebenker på fellesområder
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ILADALEN VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Akin Olugbenga Herman Olowo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Leif Skorge og Katrine Hamre som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Leif Skorge og Katrine Hamre er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5289 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. 5289 Borettslaget Iladalen VI - Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Styrets arbeid 2025-2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000,-

Sak 6

Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Forslag fremmet av:

Milos Pavlovic.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslaget gjelder søknad om innlemmelse av tilhørende loftsbod samt bruksendring til kontor- og oppbevaringsareal for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D. Tiltaket innebærer at et loftsareal på ca. 8,6 m², som i dag benyttes som bod, ønskes integrert i andelen. Tiltakshaver opplyser at arbeidene vil omfatte etablering av intern trapp, legging av gulv, samt nødvendige tiltak for isolasjon og brannsikring.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen avslår søknaden om innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110. Styret har gjennomgått forslaget om innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, og har foretatt en samlet vurdering av tiltakets konsekvenser for borettslaget.

Styret er i utgangspunktet tilbakeholdne med å godkjenne tiltak som innebærer endret bruk av arealer som opprinnelig er etablert som tilleggs- eller fellesareal, særlig der dette kan skape presedens for tilsvarende søknader i fremtiden. En slik utvikling kan over tid få uforutsigbare konsekvenser for arealdisponering,

brannsikkerhet, tekniske installasjoner og den helhetlige forvaltningen av eiendommen. Pris for kjøp av fellesarealet og endring av andel fører til økte felleskostnader som følge av at andelen øker.

Videre legger styret vekt på at loftsarealer ofte har funksjoner og egenskaper som gjør dem mindre egnet for varig oppholdsrom, selv ved oppgradering. Selv om tiltakshaver opplyser at arbeidene skal utføres i henhold til gjeldende regelverk, vil en eventuell godkjenning kunne medføre økt kompleksitet knyttet til fremtidig drift, tilsyn og ansvar.

Styret mener også at hensynet til likebehandling av beboerne tilsier en restriktiv praksis i saker som gjelder utvidelse av seksjoners bruksareal på bekostning av arealer som ikke opprinnelig er en del av godkjent boenhet.

På bakgrunn av en helhetsvurdering anbefaler styret derfor at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir samtykke til innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, under forutsetning av nødvendige offentlige godkjenninger og gjennomføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Vedlegg

- 4. Plan over 3. etasje og loftet.pdf
- 5. Plan_tegning.pdf
- 6. Søknad - Loft - 2026.pdf

Sak 7

Nye utebenker på fellesområder

Forslag fremmet av:

Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøpe inn nye utebenker til fellesområdene for SJ8 og GF17. Forslaget er å kjøpe inn disse:

<https://www.gerdmans.no/kontor-og-konferanse/utem%C3%B8bler/piknikbord-benkebord/benkebord-rasta>

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir samtykke.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir samtykke til styret å kjøpe inn fire benker til SJ8 og to benker til GF17.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sarah Eidsmo

Styremedlem Kaja Moen trekker seg grunnet mammafermisjon og vi trenger nytt styremedlem for 1 år. Sarah Eidsmo i Søren Jaabæks gate 8E trer inn som nytt styremedlem.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde-Katrin Kvernevik

Hilde-Katrin Kvernevik bor i Griffenfeldts gate 17C.

- Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Mikkel Fredrik Pram Jørgensen bor i SJ8F.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanna Gjervan Paulsen

Hanna Gjervan Paulsen er tidligere styremedlem.

- Martin Birkeland

Martin Birkeland er tidligere styremedlem.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Generelt bruker styret tid på henvendelser fra beboere per e-post, telefon og på Vibbo, kontroll og godkjenning av fakturaer og regnskap/budsjett, bestillinger av nøkler og postkasseskilt mm, tilsynsrunder av fellesarealer og posting av informasjon på Vibbo.

Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter. Styret har møter som regel en gang i måneden og holder jevnlig kontakt mellom møtene.

Styret bruker Vibbo som borettslagets hovedplattform for kommunikasjon og informasjon til beboere.

Vindusprosjektet

Styret har i perioden gjennom tatt vindusprosjektet og har fulgt opp prosjektleder i Obos prosjekt, forretningsfører i OBOS og har jobbet videre med vindusprosjektet.

Obos prosjekt og styret vil invitere til beboermøte angående Vindusprosjektet ila høsten 2026. Her vil det bli informert om status for vindusprosjektet, omfang, pris og låneopptak til prosjektet.

Retting av fuktproblem på endebalkonger SJ8A, SJ8G og GF17F samt alle balkongene i 4 etg i GF17.

Endeilighetene med gammel balkong (10stk) i SJ8A, SJ8G og GF17F har isolasjon fra etterisoleringen i 2000 som er montert for nærme gulvet og trekker til seg fuktighet.

Obos Prosjekt ble engasjert for å utbedre feilene som ble utført sommeren og høsten 2025.

Vaskeri

Ila. perioden er det utført service på noen av vaskemaskinene, der styret har valgt og vente med en av maskinene i GF17, da den er ødelagt. Videre er det blitt utført service på betalingsterminalene.

SFTY Røykvarslere

Styret har fulgt opp status på SFTY røykvarslerne i borettslaget og har byttet batterier i de som trengte det i fellesarealene og sender ut påminnelse til beboer der det varsles om lavt batteri eller andre avvik.

Dugnad 2025

Dugnad ble avholdt 23.04.2025. Det var ca 30 stk oppmøtte og sammen fikk vi klargjort og ryddet borettslaget for våren! Vi fikk sortert avfallet godt, og mye møbler og gjenstander fikk nye eiere. Det ble også et veldig trivelig sosialt samvær etterpå.

Rydding av fellesarealer

Styret har brukt tid på å fjerne gjensatte ting og søppel i fellesarealene. Mye har blitt gitt bort på finn eller blir fjernet av eier.

Utskifting av ødelagte låsesylindere

Det har blitt skiftet ut dørsylindere i inngangsdørene til oppgang GF17F og GF17B.

Jordingsfeil varslet av Elvia med pålegg.

Det ble funnet en jordingsfeil på felles vifteanlegg i GF17, som ble utført høsten 2025 etter pålegg fra Elvia.

Snøskuffer

Nye snøskuffer ble kjøpt inn til alle oppgangene vinteren 2026.

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952771388, KLIENTNR. 5289

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 090 678	1 759 750
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		943 829	2 191 864
Tilbakeføring av avskrivning	14	22 265	48 608
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 693 143	-1 554 418
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-266 797	-355 125
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-993 846	330 928
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 096 832	2 090 678
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 441 405	2 651 939
Kortsiktig gjeld		-344 573	-561 261
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 096 832	2 090 678

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952771388, KLIENTNR. 5289

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 418 939	1 495 319	1 474 032	1 383 512
Innkrevde felleskostnader	2	6 168 575	5 923 212	6 165 000	6 379 265
Vaskeri	3	92 079	26 997	50 000	50 000
Andre inntekter		0	25 364	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 679 593	7 470 892	7 689 032	7 812 777
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-25 380	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-200 000	-180 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger	14	-22 265	-48 608	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 750	-10 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-229 393	-218 915	-226 000	-236 170
Konsulenthonorar		-268 051	-103 898	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 830 082	-480 618	-643 000	-629 000
Forsikringer		-566 615	-481 252	-568 000	-630 000
Festeavgift		-283 356	-283 356	-283 000	-283 000
Kommunale avgifter	8	-1 229 316	-1 185 121	-1 334 000	-1 401 000
Energi/fyring	9	-88 670	-88 588	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 168	-298 704	-310 000	-327 000
Andre driftskostnader	10	-556 960	-546 496	-519 000	-533 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 629 825	-3 951 561	-4 188 000	-4 364 170
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		2 049 768	3 519 330	3 501 032	3 448 607
Innbetalt andel fellesgjeld		266 797	355 125	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 316 566	3 874 455	3 501 032	3 448 607
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 102	14 138	0	0
Finanskostnader	12	-1 404 839	-1 696 729	-1 589 000	-1 276 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 372 737	-1 682 591	-1 589 000	-1 276 000
ÅRSRESULTAT		943 829	2 191 864	1 912 032	2 172 607
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		943 829	2 191 864		

BORETTSLAGET ILADALEN VI
ORG.NR. 952771388, KLIENTNR. 5289

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 179 610	20 179 610
Tomt		136 620	136 620
Andre varige driftsmidler	14	18 729	40 994
SUM ANLEGGSMIDLER		20 334 959	20 357 224
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 443	14 080
Energiavregning, Søren Jaabæks gate 8	15	13 079	0
Forskuddsbetalte kostnader		516	3 646
Andre kortsiktige fordringer	16	9 910	148 274
Driftskonto OBOS-banken		529 157	464 506
Driftskonto OBOS-banken II		37 586	2 019 103
Sparekonto OBOS-banken		841 713	2 330
SUM OMLØPSMIDLER		1 441 405	2 651 939
SUM EIENDELER		21 776 363	23 009 163
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Annen egenkapital	17,18	-2 917 473	-3 861 302
SUM EGENKAPITAL		-2 905 773	-3 849 602
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	24 011 864	25 971 804
Borettsinnskudd	20	267 200	267 200
Annen langsiktig gjeld	21	58 500	58 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 337 564	26 297 504
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		117 838	86 940
Leverandørgjeld		104 334	307 531
Påløpte renter		6 842	8 956
Energiavregning, Søren Jaabæks gate 8		0	157 834
Energiavregning, Griffenfeldts gate 15	22	115 558	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		344 573	561 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 776 363	23 009 163
Pantstillelse	23	58 467 200	58 467 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2026

Styret i Borettslaget Iladalen Vi

Akin Olugbenga Herman Olowo /s/ Martin Martinsen Birkeland /s/ Hanna Gjervan Paulsen /s/

Kaja Skredtveit Moen /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	877
Eiendomsskatt	877
Eiendomsskatt	877
Eiendomsskatt	877
Felleskostnader	5 886 666

Internett	278 400
Kapitalkostnader IN I	364 729
Kapitalkostnader IN II	1 065 150
Reg.kapitalkostnader IN I	-1 073
Reg.kapitalkostnader IN II	-9 867
Fratrekk kapitalkostnader	-1 418 939
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 168 575

NOTE 3

VASKERI

Inntekter	92 079
SUM VASKERI	92 079

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 750
SUM REVISJONSHONORAR	-14 750

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 531 804
Drift/vedlikehold VVS	-11 438
Drift/vedlikehold elektro	-10 171
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-210 505
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 940
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-9 890
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 830 082

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 509
Vann- og avløpsgebyr	-737 385
Renovasjonsgebyr	-488 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 229 316

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-88 670
SUM ENERGI / FYRING	-88 670

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 486
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 731
Annet driftsmateriale	-5 308
Lyspærer og sikringer	-9 443
Vaktmestertjenester	-192 424
Renhold ved firmaer	-265 600
Andre driftskostnader	-34 666
Trykksaker	-62
Andre kontorkostnader	-6 956
Porto	-25
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-4 068
Øreavrunding	31
Tap på fordringer	-30
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-556 960

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 129
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 503
Andre renteinntekter	7 526
SUM FINANSINNTEKTER	32 102

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-76 367
Pantegjeldsrenter	-98 341
Pantegjeldsrenter	-544 842
Pantegjeldsrenter	-149 356
Pantegjeldsrenter	-535 933
SUM FINANSKOSTNADER	-1 404 839

NOTE 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 001 880
Kostpris/Bokf.verdi 2003	8 112 750
Tilgang 2003	11 064 980
SUM BYGNINGER	20 179 610

Gnr. 219, bnr. 104 mfl.

Eiendomen er bygslet av Oslo Kommune i 50 år fra 1935. Forlenget 80 år fra 1988.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsbod

Kostpris	147 120	
Tilgang 2021	80 375	
Tilgang 2022	46 250	
Avskrevet tidligere	-262 182	
Avskrevet i år	-11 563	0
Tørketrommel		
Tilgang 2020	76 067	
Avskrevet tidligere	-46 636	
Avskrevet i år	-10 702	18 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		18 729
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-22 265

NOTE 15
ENERGI-REGNING, SØREN JAABÆKS GATE 8

INNETEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-219 036
SUM INNETEKTER	-219 036

KOSTNADER

Strøm	232 115
SUM KOSTNADER	232 115

SUM ENERGI-REGNING, SØREN JAABÆKS GATE 8	13 079
---	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader	4 158
Avregningskonto, IN	5 752
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 910

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	859 632
Egenkapital fra IN tidligere år	5 042 106
Egenkapital fra IN 2025	266 797
Reduksjon EK fra IN	-3 251 063
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 917 473

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet

med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2013	-8 558 924	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	6 883 321	
---------------------	-----------	--

Nedbetalt i år	718 790	
----------------	---------	--

-956 813

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12: 5,20% Løpetid 20 år

Opprinnelig, 2010	-10 155 415	
-------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 894 893	
--------------------------------------	-----------	--

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	265 315	
---------------------------------	---------	--

Nedbetalt tidligere, IN	2 380 161	
-------------------------	-----------	--

Nedbetalt i år, IN	54 270	
--------------------	--------	--

Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-1 560 776
------------------------------------	--	------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12: 5,20% Løpetid 25 år

Opprinnelig, 2013	-20 000 000	
-------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 286 801	
--------------------------------------	-----------	--

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	510 441	
---------------------------------	---------	--

Nedbetalt tidligere, IN	2 661 945	
-------------------------	-----------	--

Nedbetalt i år, IN	212 528	
--------------------	---------	--

Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-9 328 285
------------------------------------	--	------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	312 875	
---------------------	---------	--

Nedbetalt i år	50 609	-2 636 516
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	322 539	
Nedbetalt i år	147 988	
		-9 529 473
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-24 011 864

NOTE 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1938	-267 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-267 200

NOTE 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum dekodere	-58 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-58 500

NOTE 22

ENERGIAVREGNING, GRIFFENFELDTS GATE 15

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-261 380
SUM INNETEKTER	-261 380

KOSTNADER

Vedlikehold	9 388
Strøm	136 434
SUM KOSTNADER	145 822

SUM ENERGIAVREGNING, GRIFFENFELDTS GATE 15	-115 558
---	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	267 200
Pantelån	24 011 864
Beregnete IN forpliktelser	2 057 841
TOTALT	26 336 905

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

Bygninger	20 179 610
Tomt	136 620
TOTALT	20 316 230

Til generalforsamlingen i Borettslaget Iladalen VI

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Iladalen VI som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

20 av 325289 Borettslaget Iladalen VI - Revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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>.

Oslo, 16. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Generelt bruker styret tid på henvendelser fra beboere per e-post, telefon og på Vibbo, kontroll og godkjenning av fakturaer og regnskap/budsjett, bestillinger av nøkler og postkasseskilt mm, tilsynsrunder av fellesarealer og posting av informasjon på Vibbo.

Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter. Styret har møter som regel en gang i måneden og holder jevnlig kontakt mellom møtene.

Styret bruker Vibbo som borettslagets hovedplattform for kommunikasjon og informasjon til beboere.

Vindusprosjektet

Styret har i perioden gjennom tatt vindusprosjektet og har fulgt opp prosjektleder i Obos prosjekt, forretningsfører i OBOS og har jobbet videre med vindusprosjektet.

Obos prosjekt og styret vil inviterte til beboermøte angående Vindusprosjektet ila høsten 2026. Her vil det bli informert om status for vindusprosjektet, omfang, pris og låneopptak til prosjektet.

Retting av fuktproblem på endebalkonger SJ8A, SJ8G og GF17F samt alle balkongene i 4 etg i GF17.

Endeleilighetene med gammel balkong (10stk) i SJ8A, SJ8G og GF17F har isolasjon fra etterisoleringen i 2000 som er montert for nærme gulvet og trekker til seg fuktighet.

Obos Prosjekt ble engasjert for å utbedre feilene som ble utført sommeren og høsten 2025.

Vaskeri

Ila. perioden er det utført service på noen av vaskemaskinene, der styret har valgt og vente med en av maskinene i GF17, da den er ødelagt. Videre er det blitt utført service på betalingsterminalene.

SFTY Røykvarslere

Styret har fulgt opp status på SFTY røykvarslerne i borettslaget og har byttet batterier i de som trengte det i fellesarealene og sender ut påminnelse til beboer der det varsles om lavt batteri eller andre avvik.

Dugnad 2025

Dugnad ble avholdt 23.04.2025. Det var ca 30 stk oppmøtte og sammen fikk vi klargjort og ryddet borettslaget for våren! Vi fikk sortert avfallet godt, og mye møbler og gjenstander fikk nye eiere. Det ble også et veldig trivelig sosialt samvær etterpå.

Rydding av fellesarealer

Styret har brukt tid på å fjerne gjensatte ting og søppel i fellesarealene. Mye har blitt gitt bort på finn eller blir fjernet av eier.

Utsifting av ødelagte låsesylindere

Det har blitt skiftet ut dørsylindere i inngangsdørene til oppgang GF17F og GF17B.

Jordingsfeil varslet av Elvia med pålegg.

Det ble funnet en jordingsfeil på felles vifteanlegg i GF17, som ble utført høsten 2025 etter pålegg fra Elvia.

Snøskuffer

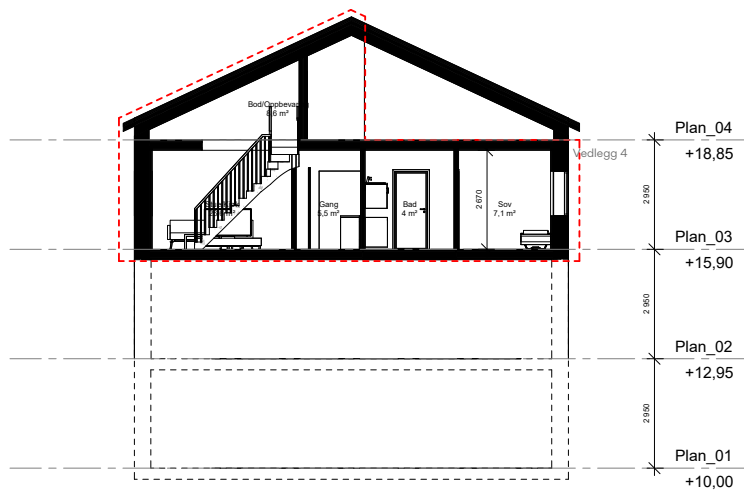
Nye snøskuffer ble kjøpt inn til alle oppgangene vinteren 2026.

Større vedlikehold og rehabilitering

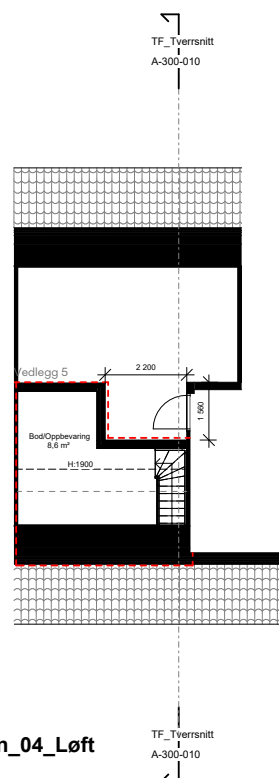
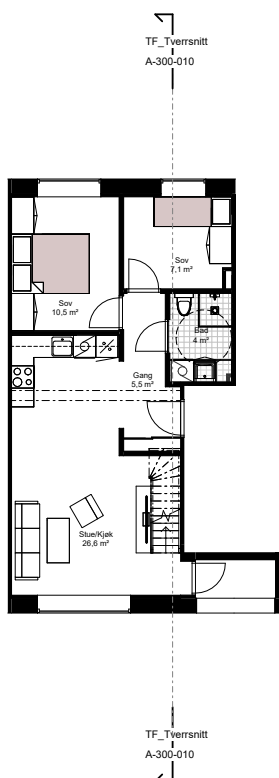
2025	Fukt på enkelte balkonger - oppfølgingssak	Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.
2025	Utbedring av gulvbelegg og feildetaljert etterisolering på 10 endebalkonger i GF17F, SJ8A og SF8G	Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Entreprenør
2023	Utbedring av fuge mm. ved balkonginnfesting Griffenfelds gate 17A ifm. fuktskade og utbedring av fuktskader inne.	Entreprenør: Hansen & Sønn AS og BEST Totalentreprenør AS Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.
2023	Beskjæring og uttynning av trær mellom SJ8 og GF17	Utført av Tommy's trefelling
2022-2023	To nye papiravfallsskur GF17	Levert av Interbox
2022	Takarbeider GF og SJ. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein fra byggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass byttes ut med nye godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere.	Entreprenør: Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Arkitekt: Enerhaugen Arkitektkontor AS.
2022	Ettersyn av brannsikringsutstyr (brannslanger i hver leilighet).	Firma: Gowens.
2021	Oppgradering av fibernett OBOS Oppnet til 1000/1000 Mbits/s	Installasjonen av fiber var ved Nimbus
2021	Nye branndører kjeller	Installering av nye branndører i kjelleren SJ og GF ved Underverk Bygg A/S
2021	Nye Tv-dekodere	TV-dekodere fra Viasat (Ultra HD-boks)
2020	Installasjon av nye røykvarslere ved SFTY	Installasjon av nye røykvarslere ved Sfty Anlegget er felles brannvarsling for hele borettslaget.
2019 - 2020	Fjerning av oljetank/overgang bergvarme	Fjerning av oljefyr og overgang til bergvarme. Leverandør Nordisk Energikontroll AS
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Markas Byggeservice
2016	Nytt låssystem	
2016	Nye avfallsboder	
2013	Rehabilitering av våtrom	Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. Elektrisk arbeid: Elektro Sivert. Fliser: FagFlis.
2010 - 2011	Balkonger	Balkongbygging i Griffenfeldts gate. Utført av entreprenør R-K Teknik

		Balkongbyggarna http://www.rkteknik.se/ og prosjektleder OBOS Prosjekt AS
2008 - 2009	Utskifting av defekte vindu/dører	Ferdig ca. mars 2009
2008 - 2009	Installert nytt kabelnett, Consoll	
2007 - 2008	Oppussing av oppganger	
2007 - 2008	Installert nye porttelefoner	
2005	Installering av nye entredører og loftsdører	i samtlige oppganger. (brann og lydsikre)
2004	Rengjøring av soilrørene	
2003	Inngått avtale med Hjem kraft for strømleveranse	Strøm betales over husleien.
2003 - 2003	Brannvarslingsutstyr installert	Brannvarslingsutstyr installert i alle oppganger (røykvarslere og brannslukningsapp.).
2002	Installert ny oljebrenner i G17 + oljemålere	
2001	Utskifting av vinduer og balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører i leilighetene hos de som har behov - betales
2001 - 2001	Nye inngangsdører	
2000	Nye vaskemaskiner i SJ8 og G17	
2000	Inngått avtale med Optima nett	nye målere.
1999	Ombygging av det interne kabel-tv- anlegg	Inngått avtale med Telenor Avidi AS på ombygging av det interne kabel-tv- anlegg
1999 - 2002	Rehabilitering av fasade	Det ble under ekstraordinær generalforsamling 16.09.99 vedtatt å igangsette rehabilitering til en pris på kr. 6.500.000,-. Arbeidet ble økt i omfang og er avsluttet i årskiftet 2001/2002 med en total kostnad på ca. 11.000.000,-.
1998	Møneblikk skiftet SJ8	
1998 - 1998	Installert ny ekspansjonstank	Installert ny ekspansjonstank for sentralvarmesystemet i G17
1998 - 1998	Utvidet til 4 vaskemaskiner i G17	
1998 - 1998	Vinduer i trappeoppgangene i G17 skiftet	
1995 - 1995	Rengjøring av luftesystemet/luftekanalene	
1995 - 1995	Rengjøring av vifter og viftehus v/vaktm	
1992	Omlegging av elektrisk anlegg i SJ8 og G17 etter p	Samtidig pålegg til andelseiere som ikke hadde rehabilitert anlegg
1990	Snøfreser	
1988	Samtlige oppganger oppusset	
1988	Forandring røropplegg i kjeller	
1988 - 1988	Oppussing vaktmesterleilighet	
1988 - 1988	Oppussing vaskeri og søppelrom	
1988 - 1988	Rekkverk innganger	

1987	Installasjon porttelefoner	
------	----------------------------	--



TEGNINGSGRUPPE: E		TEGNING NR: A-300-010	
PROSJEKT Søren_Jaabæks_gate_8D Utvidelse av eks. leilighet Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo Gnr 219 Bnr 210 TEGNINGSTYPE SØKNAD TEGNING Snitt_01 TILTAKSHAVER: Milos Pavlovic FREDENSBORG TEGNESTUE Adr: Fredensborgveien 39b, 0117 Oslo Organisasjonsnr. 911999242 E: sukarar.mladen@gmail.com T: 938 21 527 PROSJEKT NR. 23 000 MÅLSTOKK 1: 100 TEGNING NR. A-300-010 KONTROLL Egen Sidenmann FORMAT A3 OPPR.DATO 00.00.25 SIGN_DATO MS MS REVISJON REV.DATO			



TEGNINGSGRUPPE: E		TEGNING NR: A-200-030	
REV. DATO ENDRING PROSJEKT Søren_Jaabæks_gate_8D Utvidelse av eks. leilighet Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo Gnr 219 Bnr 210 TEGNINGSTYPE SØKNAD TEGNING Planer ILTAKSHAVER: Milos Pavlovic FREDENSBORG TEGNESTUE Adr: Fredensborgveien 39b, 0117 Oslo Organisasjonsnr. 911999242 E: sukaru.mladen@gmail.com T: 938 23 527 PROSJEKT NR: 23 000 KONTROLL Egen Sidemann SGN. DATO MS MS MALESTOKK 1: 100 FORMAT A3 REVISION TEGNING NR. A-200-030 OPPR.DATO 00.00.25 REV.DATO			

Til styret i borettslag Iladalen VI, 0460 Oslo

Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for seksjon 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Vi er en familie med to små barn hvor vi har behov for en del ekstra oppbevarings-/kontor plass.

Vi viser til vedtektene og ønsker med dette å søke om styrets samtykke til å innrede/innlemme vår loftsbod med loftsareal på ca. 8,6kvm i vår seksjon 110.

Det er ingen konsekvenser for fellesareal og påvirker ikke andre beboere enten på loftet eller i selve oppgang 8D.

Beskrivelse av tiltaket:

Etter befaring med arkitekt og bygningsingeniør er vi konkludert at det skal etableres trapp, legges gulv, isoleres og brannsikres for å benytte loftet som kontor-/lagringsplass.

Hele prosjektet skal utføres av et firma og i.h. tekniskforskrift TEK17.

Vårt team består av vår advokat, arkitekt og bygningsingeniør som vil sørge alt med søknadsprosessen, utbygging går i.h. krav og regler og at vi får ferdigattest fra Oslo kommune.

Det blir ingen fasadeendring.

Vedlegg:

- Planløsning (leilighet og loft)
- Seksjoneringskart (3. etasje med loftsetasje)

Bruksendring og fellesareal:

Loftet er i dag bodareal vi disponerer og søkes omgjort til kontor-/oppbevaringsareal. Vi er kjent med at dette er søknadspliktig overfor Oslo kommunen, og at det kreves reseksjonering for å innlemme arealet i vår eksklusive bruksrett.

Vi påtar oss alle kostnader vedrørende prosjektering, søknadsprosess til kommune, og endring av seksjonering.

Vennlig hilsen,
Milos Pavlovic

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.26

Selskapsnummer: 5289 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ILADALEN VI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Akin Olugbenga Herman Olowo er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Leif Skorge og Katrine Hamre er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 220 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Generalforsamlingen gir samtykke til innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, under forutsetning av nødvendige offentlige godkjenninger og gjennomføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Nye utebenker på fellesområder

Generalforsamlingen gir samtykke til styret å kjøpe inn fire benker til SJ8 og to benker til GF17.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sarah Eidsmo

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hilde-Katrin Kvernevik

☐ Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hanna Gjervan Paulsen

☐ Martin Birkeland



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ILADALEN VI

Organisasjonsnummer: 952771388

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. juni kl. 09:00 til 12. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Katrine Hamre Sørli er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Marit Hellum og Tora Vollset som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Marit Hellum og Tora Vollset velges som protokollvitner.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Dette ekstraordinære årsmøte sendes ut ifm. at vi trenger en ny avstemming av tillitsvervene.

Styreledervervet, ett styremeldemsverv og varamedlemmer er på valg i år. Det skal velges ny styreleder, 1 nytt styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Akin Olowo (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Akin Olowo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kaja Moen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kaja Moen

Milos Pavlovic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Leif Skorge (31 stemmer)

Katrine Hamre Sørli (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Leif Skorge

Katrine Hamre Sørli

Protokollen signeres av:

Møteleder: Katrine Hamre Sørli /s/

Protokollvitne 1: Marit Hellum /s/

Protokollvitne 2: Tora Vollset /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ILADALEN VI

Organisasjonsnummer: 952771388

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. september kl. 09:00 til 22. september kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS sin representant; Robin Johansen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Katrine Hamre Sørli og Leif Skorge er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Generalforsamlingen skal velge revisor for borettslaget. Følgende kandidater er foreslått:

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PwC sin ansvarlige revisor har ett langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforhold fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling

Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **43**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert digitalt av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne: Katrine Hamre Sørli /s/

Protokollvitne: Leif Skorge /s/

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ILADALEN VI

Organisasjonsnummer: 952771388

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Akin Olugbenga Herman Olowo er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Leif Skorge og Katrine Hamre som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Leif Skorge og Katrine Hamre er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 220 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Søknad om innlemmelse av vår loftsbod/bruksendring for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D, 0460 Oslo.

Fremmet av: Milos Pavlovic.

Forslaget gjelder søknad om innlemmelse av tilhørende loftsbod samt bruksendring til kontor- og oppbevaringsareal for andel 110 i Søren Jaabæks gate 8D. Tiltaket innebærer at et loftsareal på ca. 8,6 m², som i dag benyttes som bod, ønskes integrert i andelen. Tiltakshaver opplyser at arbeidene vil omfatte etablering av intern trapp, legging av gulv, samt nødvendige tiltak for isolasjon og brannsikring.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen avslår søknaden om innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110. Styret har gjennomgått forslaget om innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, og har foretatt en samlet vurdering av tiltakets konsekvenser for borettslaget.

Styret er i utgangspunktet tilbakeholdne med å godkjenne tiltak som innebærer endret bruk av arealer som opprinnelig er etablert som tilleggs- eller fellesareal, særlig der dette kan skape presedens for tilsvarende søknader i fremtiden. En slik utvikling kan over tid få uforutsigbare konsekvenser for arealdisponering, brannsikkerhet, tekniske installasjoner og den helhetlige forvaltningen av eiendommen. Pris for kjøp av fellesarealet og endring av andel fører til økte felleskostnader som følge av at andelen øker.

Videre legger styret vekt på at loftsarealer ofte har funksjoner og egenskaper som gjør dem mindre egnet for varig oppholdsrom, selv ved oppgradering. Selv om tiltakshaver opplyser at arbeidene skal utføres i henhold til gjeldende regelverk, vil en eventuell godkjenning kunne medføre økt kompleksitet knyttet til fremtidig drift, tilsyn og ansvar.

Styret mener også at hensynet til likebehandling av beboerne tilsier en restriktiv praksis i saker som gjelder utvidelse av seksjoners bruksareal på bekostning av arealer som ikke opprinnelig er en del av godkjent boenhet.

På bakgrunn av en helhetsvurdering anbefaler styret derfor at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir samtykke til innlemmelse av loftsbod og bruksendring for andel 110, under forutsetning av nødvendige offentlige godkjenninger og gjennomføring i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Nye utebenker på fellesområder

Fremmet av: Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Kjøpe inn nye utebenker til fellesområdene for SJ8 og GF17. Forslaget er å kjøpe inn disse:

<https://www.gerdmans.no/kontor-og-konferanse/utem%C3%B8bler/piknikbord-benkebord/benkebord-rasta>

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir samtykke.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir samtykke til styret å kjøpe inn fire benker til SJ8 og to benker til GF17.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sarah Eidsmo (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sarah Eidsmo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hilde-Katrin Kvernevik (37 stemmer)

Mikkel Fredrik Pram Jørgensen (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hilde-Katrin Kvernevik

Mikkel Fredrik Pram Jørgensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin Birkeland (36 stemmer)

Hanna Gjervan Paulsen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin Birkeland

Hanna Gjervan Paulsen

HUSORDENSREGLER FOR ILADALEN VI BORETTSLAG

Husordensreglene inngår som en del av kontrakten.

1. Bruk av fellesareal

Utgangsdørene og kjellerdørene skal alltid holdes låst. Lys i kjellergangen skal alltid stå på. Biler og motorsykler skal ikke parkeres på gårds plassene eller plenene. Gangsti/ gårds plass kan benyttes ved lasting og lossing.

Endring av fasader; herunder oppsett av markiser; er ikke tillatt. Skade på borettslagets eiendommer vil bli krevet erstattet.

2. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes mandag til fredag i tiden 07.30 til 22.00, lørdager mellom 09.00 og 19.00 og søndager mellom 13.00 og 19.00.

Vasketid reserveres med hengelås på vasketavlen merket med leilighetens nummer. Umerkede låser vil bli fjernet.

Den som har vasketur har førsteretten til bruk av vaskemaskin og tørketrommel, men dersom maskinene ikke er tatt i bruk 15 min. etter vasketurens begynnelse, står det andre beboere fritt å benytte seg av vasketiden.

Vaskeriet, rulle og tørketrommel rengjøres av beboerne etter bruk.

Tørking og lufting av tøy henvises til tørkeplass i gården eller tørkerommene.

Tøyet skal fjernes når det er tørt. Gjenglemte/ etterlatt tøy vil bli fjernet og kastet av vaktmester/ styret.

3. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall som kastes i søppelskurene må være innpakket og posen forsvarlig lukket. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor leiligheten sin. Papiravfall kastes også i søppelskurene/papircontaineren. Mht annet avfall; se oppslag i trappeoppgangene om kildesortering.

4. Ro og orden

Det skal være ro fra kl. 23.00-07.00 på hverdager, og til kl. 09.00 på lør,- søn,- og helligdager. Gjelder også bruk av vaskemaskin og støvsuger.

Spesielt støyende virksomhet skal ikke forekomme etter kl. 21.00, samt på lør,- søn,- og helligdager før 11.00.

Dersom man planlegger virksomhet (herunder snekring, hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles om dette på forhånd.

5. Brannfare

Bensin, olje og andre ildsfarlige væsker må ikke lagres i kjeller eller på loft.

Beboer er pålagt å slukke elektrisk lys i kjellerboder og på loft etter bruk.

Sykler, barnevogner, ski o.a. må ikke settes i oppgangene, på trappeavsatser, i kjellergangene eller på gårds plassene til hinder for andre.

6. Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret.

Dyreeier har ansvar for ekstra renhold av oppgangen som følge av dyreholdet. Husdyr skal holdes ute fra kjeller og loft.

7. Grill

Det er kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkongene.

8. Røyking i fellesarealene

All røyking ved inngangspartiene er forbudt. Vis hensyn i fellesarealene, slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

SKJEMA VED EIERSKIFTE ELLER SKIFTE AV LEIER I LEILIGHETER
(Bruk STORE bokstaver!)

Borettslagets navn:		
NAVN TIDLIGERE EIER:		Leilighetsnr:
Ny adresse til den som flytter ut:		
Postnr./Poststed:		
Telefon dagtid/mobil:		
NAVN PÅ NY EIER/LEIER:		
Leilighetens adresse:		
Evt. fakturaadresse:		
E-postadresse:		
Dagens eier (hvis utleie):		
Adresse:		

Dato for overtakelse:	
Målerstand el-måler:	
Målnummer:	
Evt. overskudd overføres til kontonummer:	

Sted		, den	
-------------	--	--------------	--

Underskrift tidligere leier/eier:	Underskrift ny leier/eier:
--	-----------------------------------

Skjema sendes tik HJEM KRAFT, Plutoveien 5, 6405 MOLDE eller til fax 71 2136 61

**Vedtekter
for
Borettslaget Iladalen VI Org. nr. 952771388**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.06.2006.
Endret ordinær generalforsamling 13.06.2007, 10.06.2008,
18.06.2018, og 18.04.2023**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Iladalen VI er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Oppussing/ rehabilitering av bad må godkjennes av styret. Gjeldende våtromsinstruks må følges og eget søknadsskjema må utfylles. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.

(4) Fjerning evt. flytting av vegger er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Styret kan pålegge beboere å sette vegger tilbake for beboers egen regning og risiko.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(4) Brenselavregning i Griffenfeldtsgt. 17 (gjelder ikke for eierandeler i Søren Jaabæks gt. 8). Brenselsavregningen gjøres for ett år av gangen fra 1. juli til 30. juni. Avregningen gjøres innen utløpet av oktober måned, slik at styret kan justere åkonto-beløpet innen den 15. nov. For mye eller for lite innbetalte åkonto-beløp korrigeres i forbindelse med beregning av forventet kostnad i det kommende år. Ved salg av leilighet i Griffenfeldtsgt. 17 skal det opplyses om hvordan denne brenselsavregningen fungerer.

(5) Årlig KPI-økning av felleskostnader
Felleskostnader økes årlig med minimum konsumprisindeksen.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader,

forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539844
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 210.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 219, bnr. 210.

GNR. 219 BNR. 210

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.03.1938.

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

3239 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningssetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

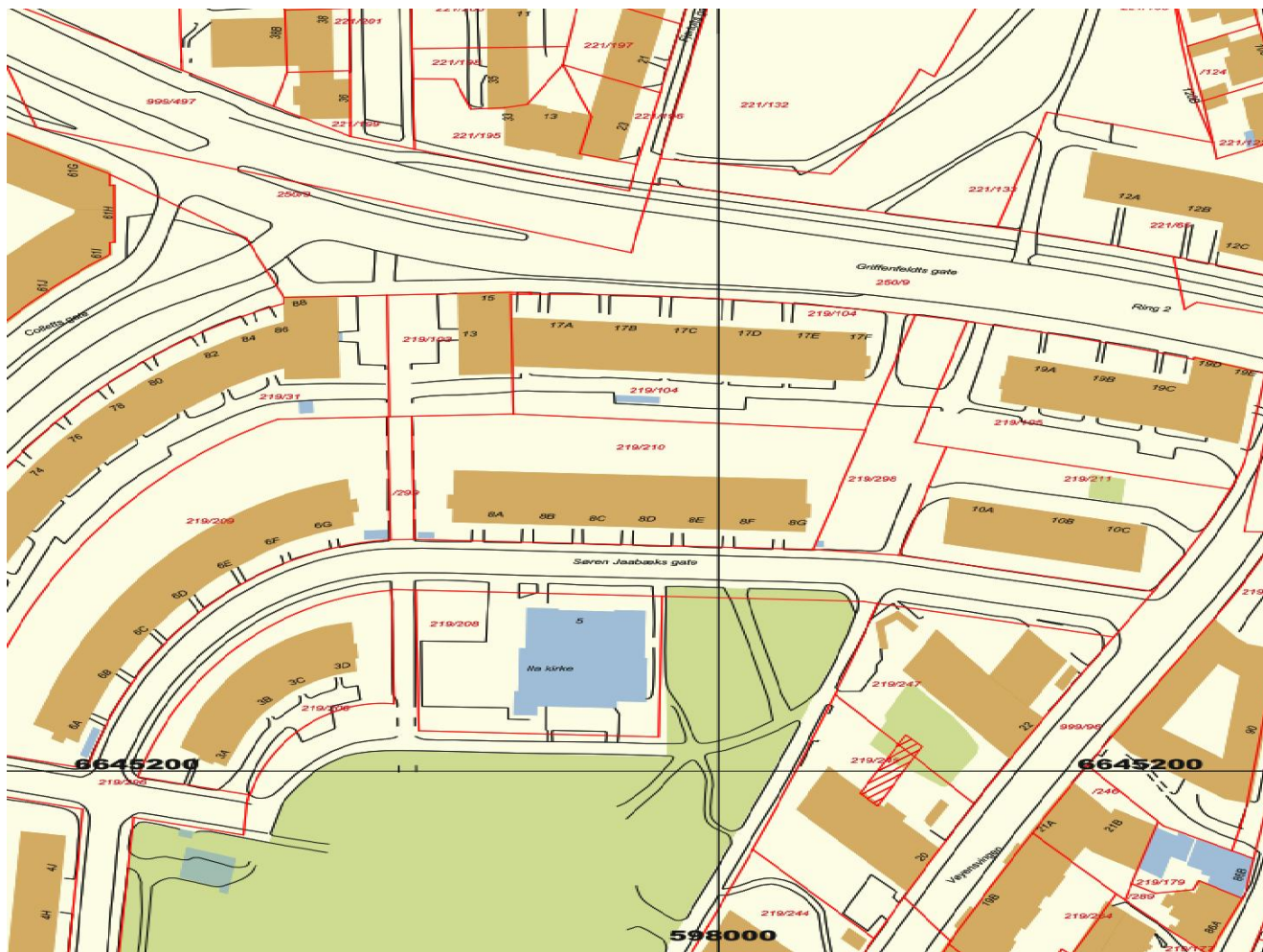
Kristin Tveit
Seksjonsleder

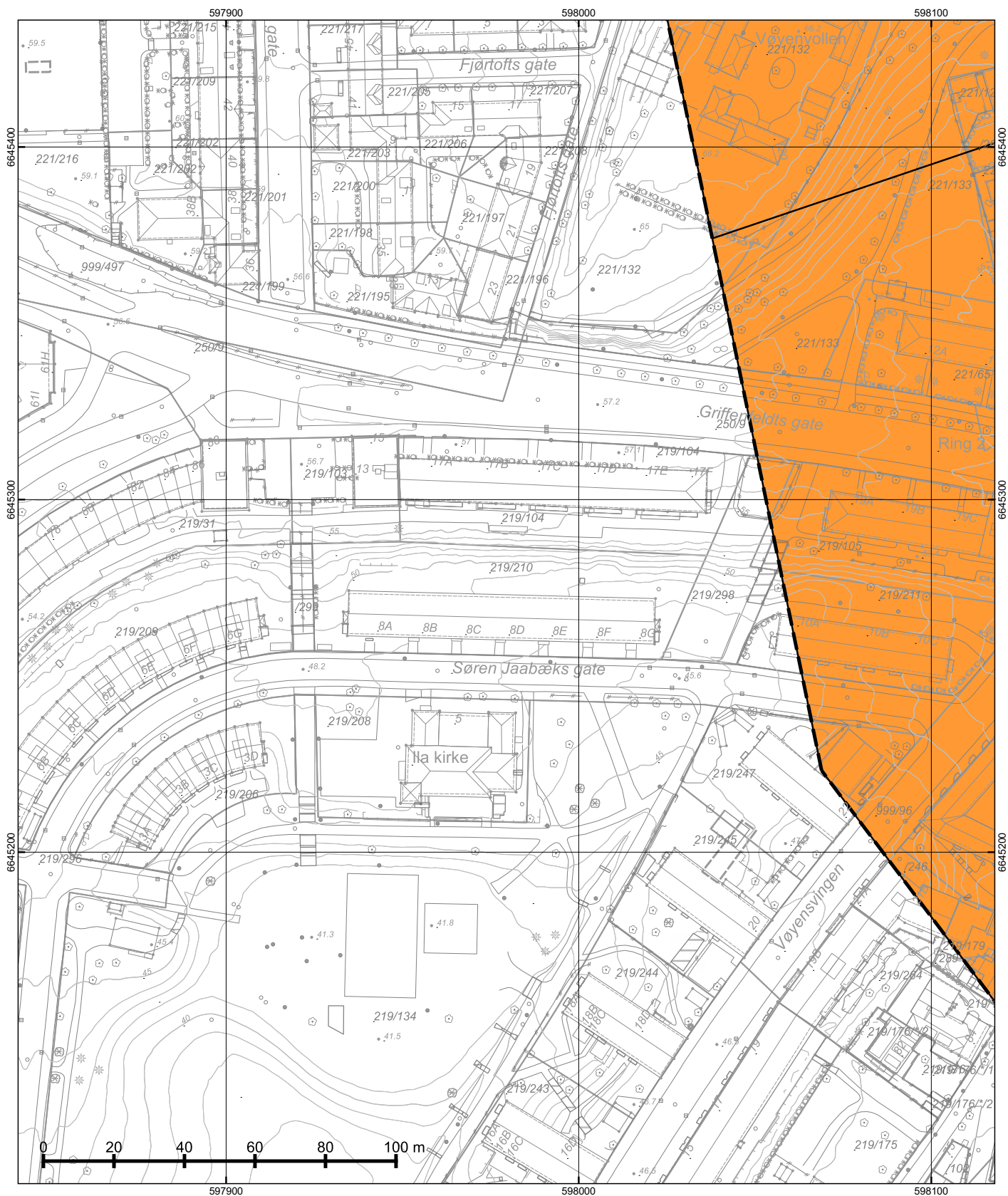
Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.09.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høyderreferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163040/ 86539844

Adresse: Søren Jaabæks gate 8

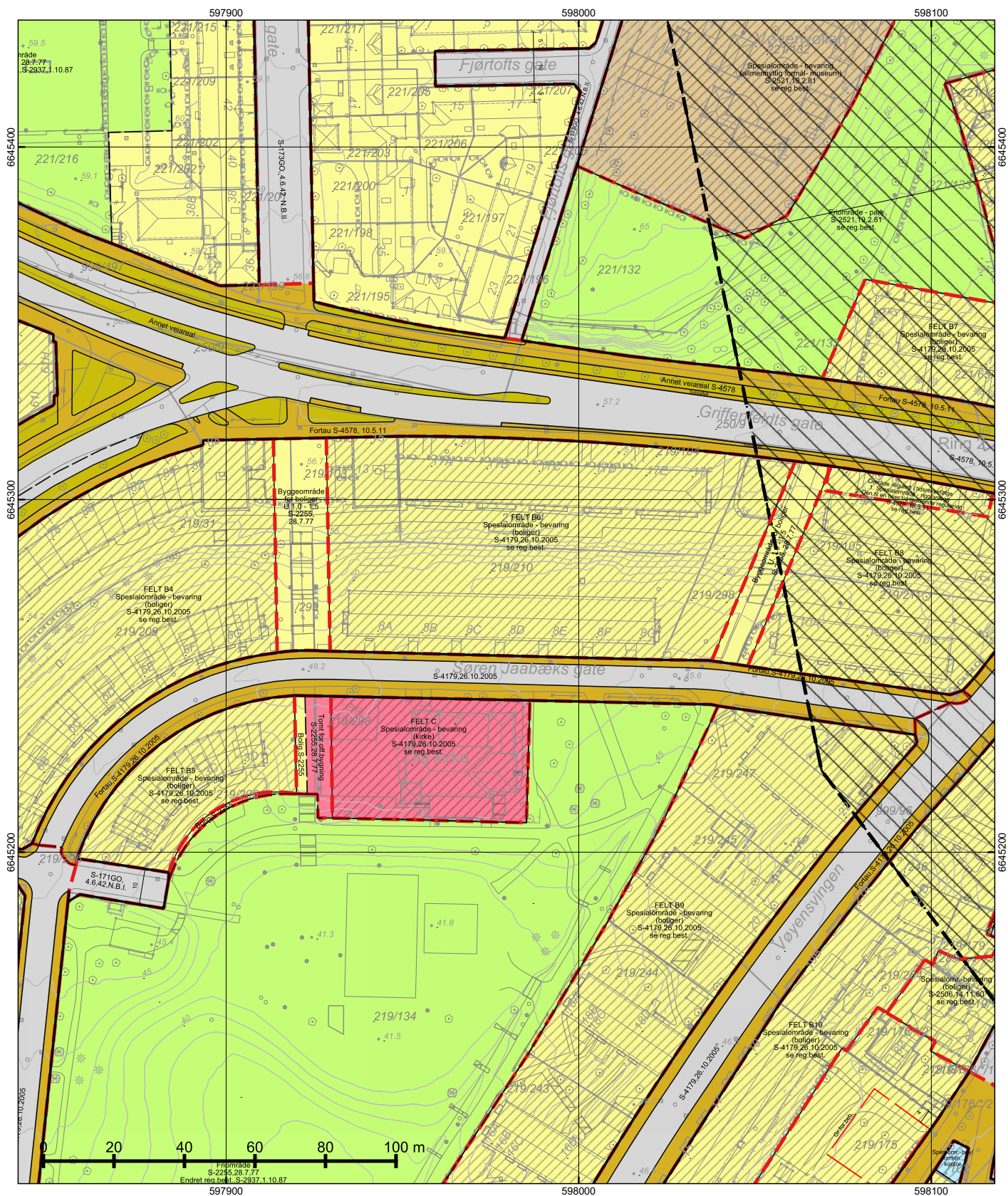
Gnr/Bnr: 219/210

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

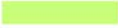


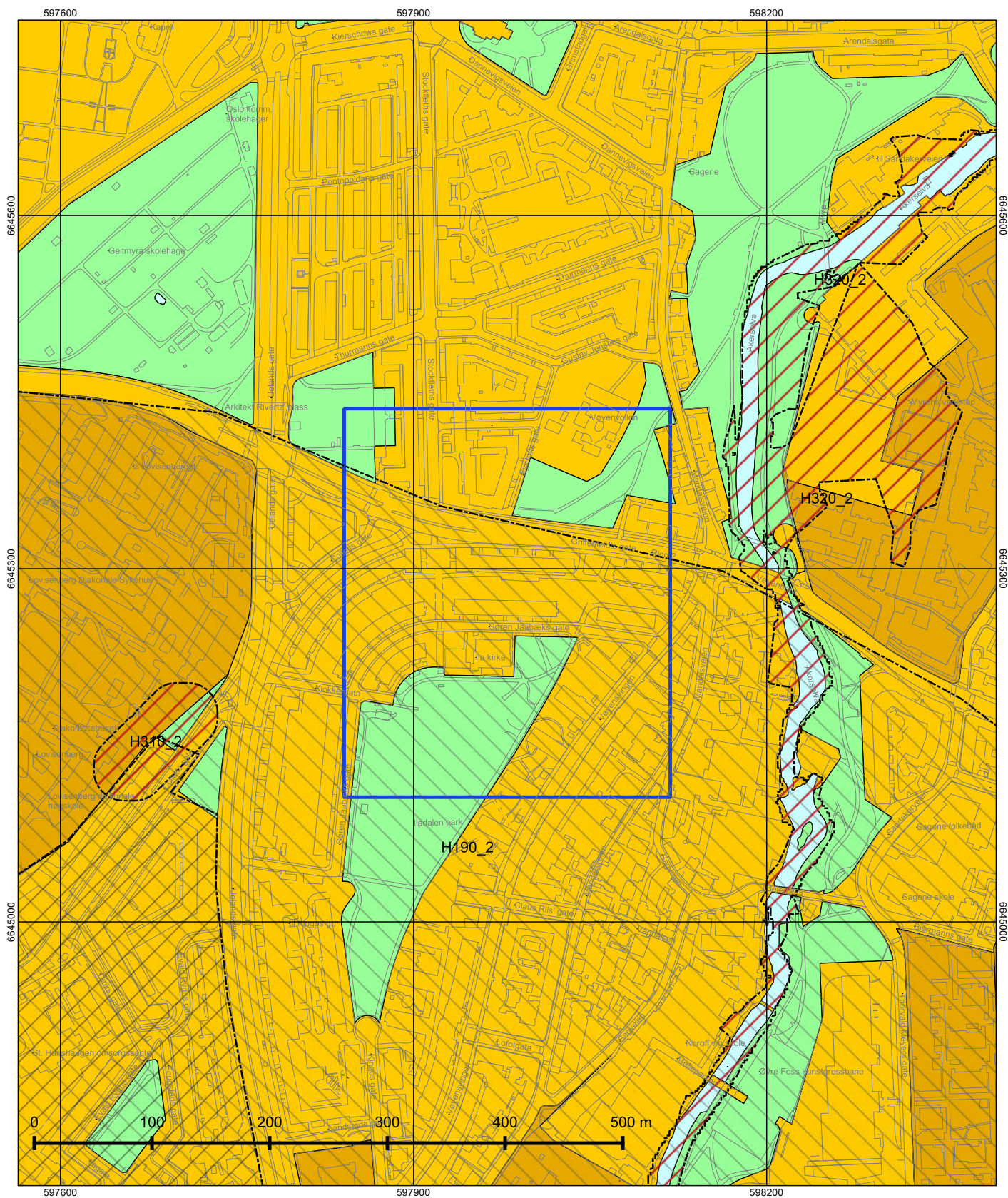
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 14.09.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 163040/ 86539844 Adresse: Søren Jaabæks gate 8 Gnr/Bnr: 219/210 Deres ref.: Kommentar:	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
--	---	---

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	663 - Spesialområde bevaring industri
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilgjengelig
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 14.09.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 163040/86539844

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



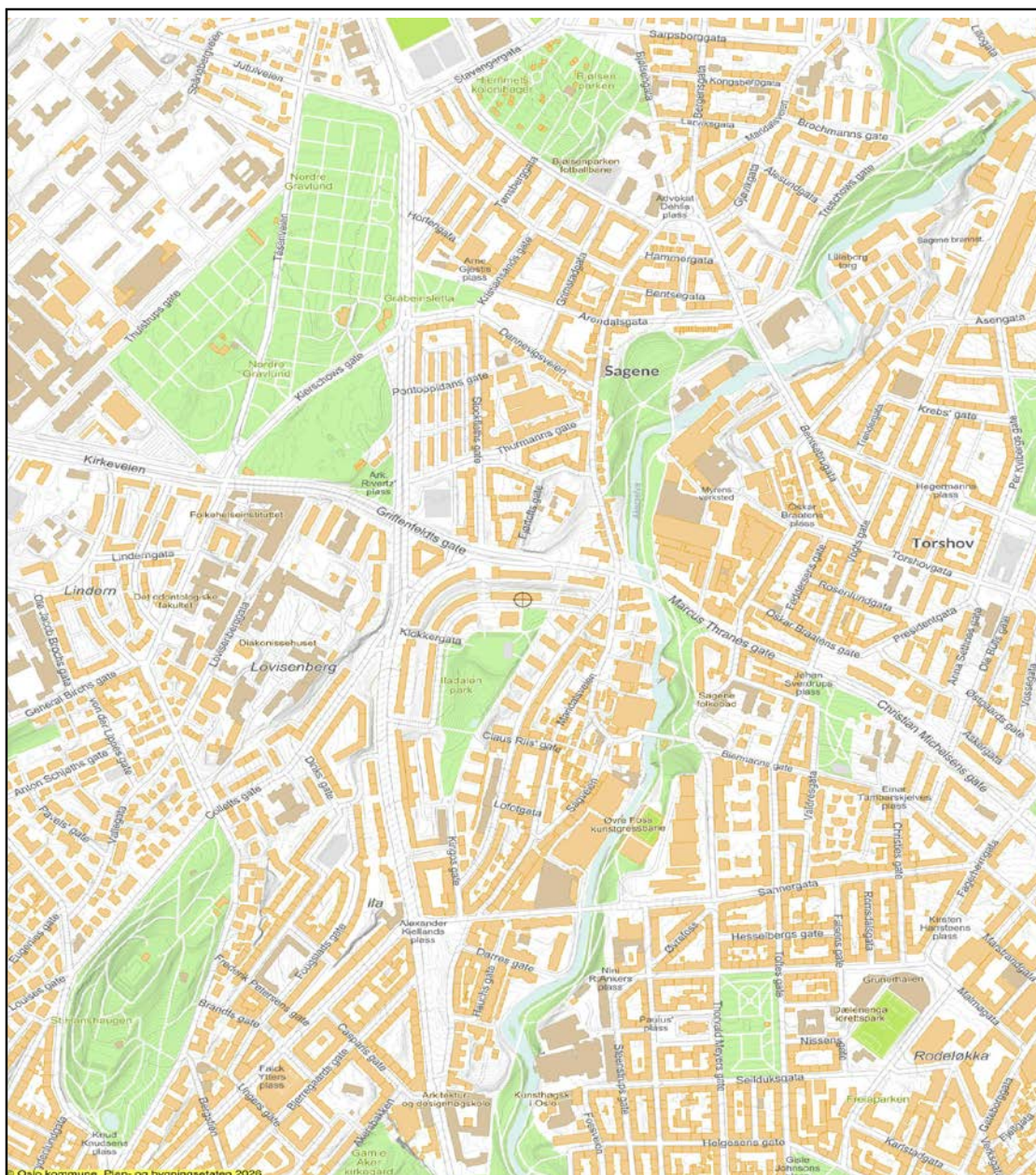
Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Oversiktskart

Adr.: Søren Jaabæks gate 8 E

Gnr bnr : 219 / 210



Dato: 14.09.2026

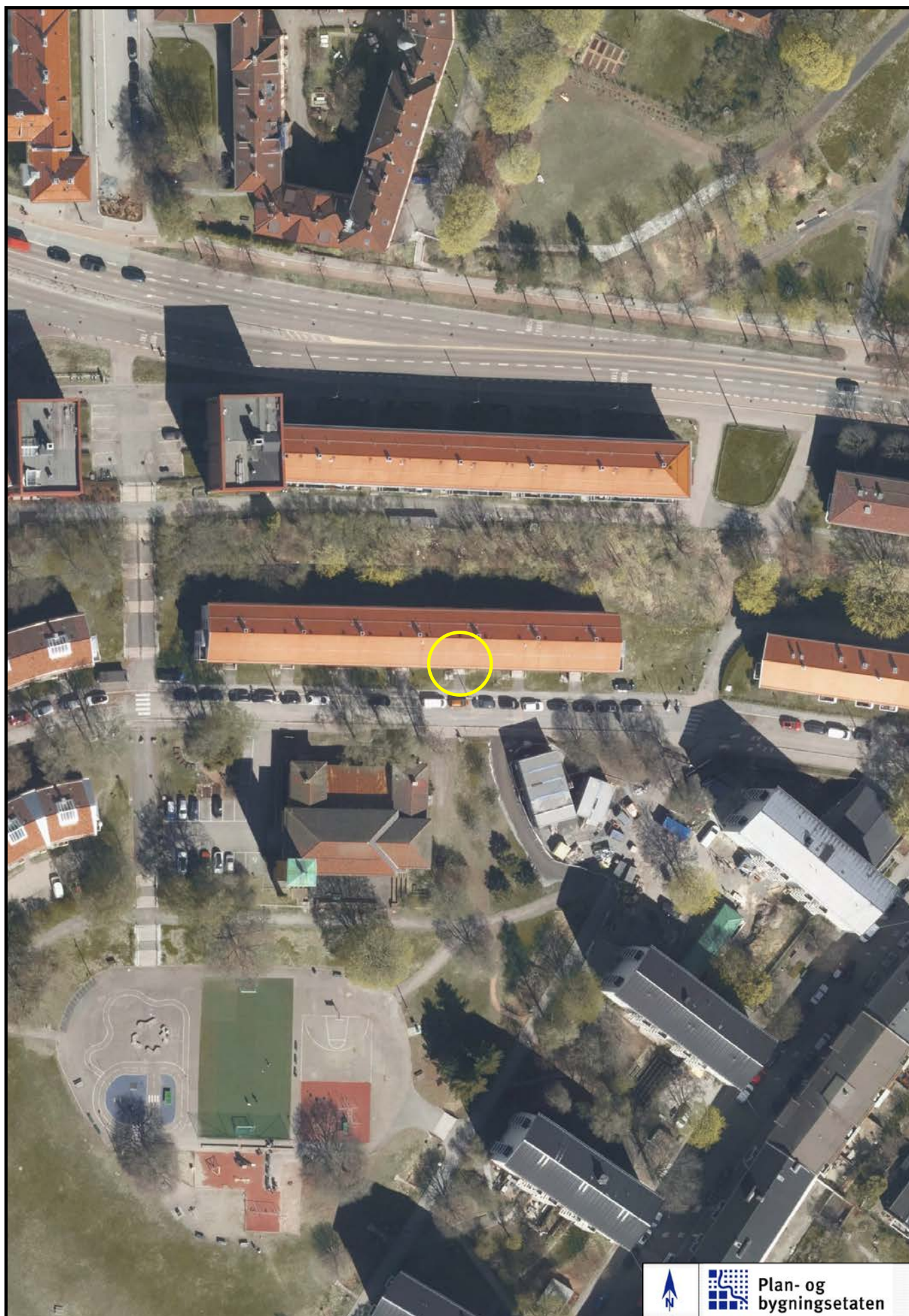
Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

--- Markagrense
— Vei

— Bolig
— Andre bygg

Off. frimråde
⊕ Adresse/eiendom



Søren Jaabæks gate 8 E

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.09.2026

Nabolagsprofil

Søren Jaabæks gate 8E - Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Biermanns gate Linje 11, 12, 18	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	22 min 🚶 1.8 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 🚶 2.4 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶 3 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 🚶 1 km
Heltberg Bislett	21 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

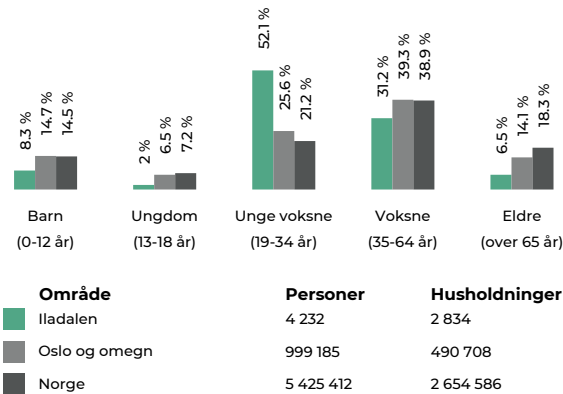
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 🚶 0.2 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 🚶 0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	7 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	4 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Sagene Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km



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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

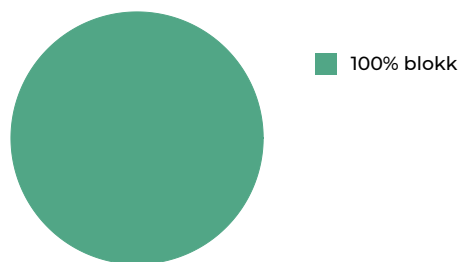
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Iladalen park kunstgress Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Vøyenvollen balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏸 Sagene Squash Senter	6 min 🚶
🏸 SATS Sagene	8 min 🚶

Boligmasse



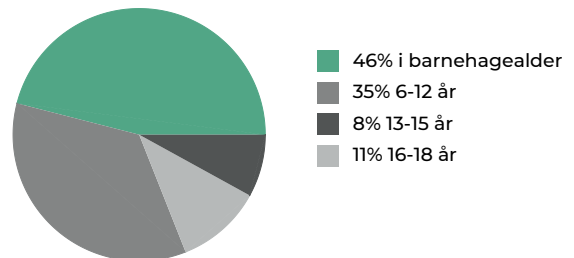
«Rolig, trygt, sentralt, bra kollektivtilbud!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	8 min 🚶
🏥 Lovisenberg Sykehusapotek	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



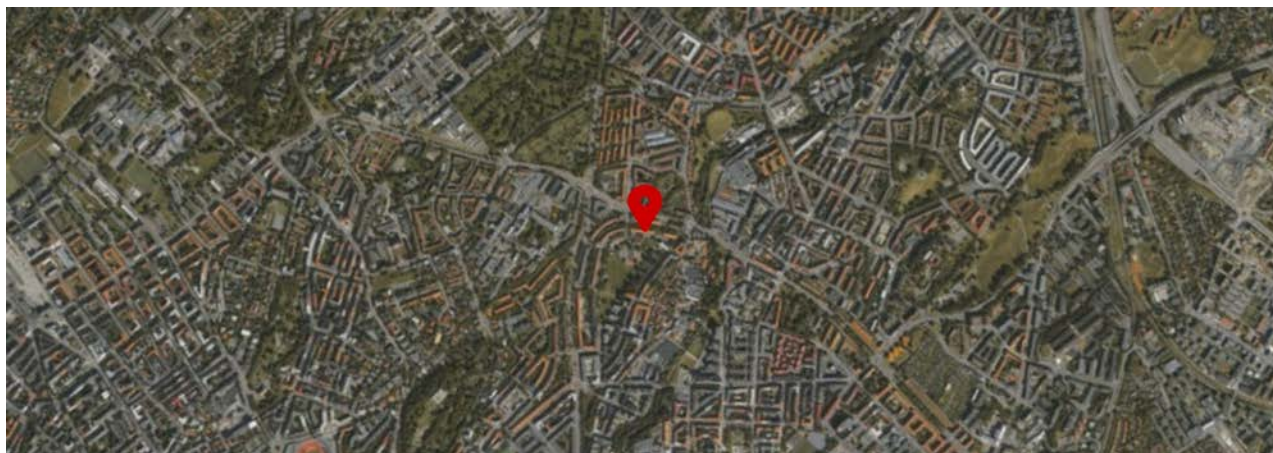
0%

60%

■ Iladalen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

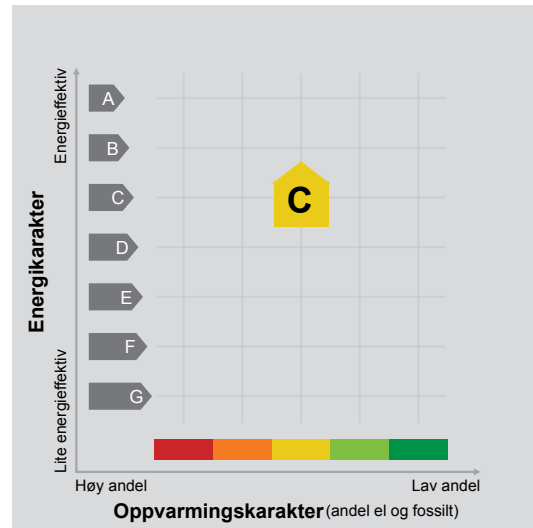
		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541163
Merkenummer	Energiattest-2025-206398
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

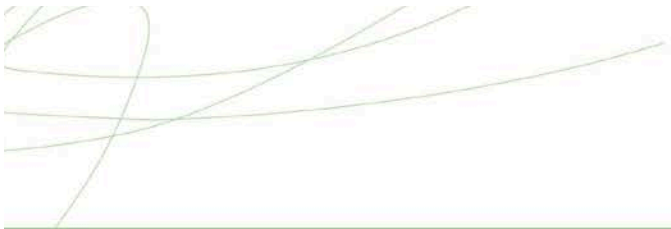
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1938

Bygningsmateriale:

BRA: 57

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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.

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.

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Søren Jaabæks gate 8D	80541163	H0101	0	0	82
Søren Jaabæks gate 8F	80541163	H0101	0	0	86
Søren Jaabæks gate 8E	80541163	H0101	0	0	84
Søren Jaabæks gate 8G	80541163	H0101	0	0	88
Søren Jaabæks gate 8B	80541163	H0101	0	0	78
Søren Jaabæks gate 8A	80541163	H0102	0	0	77

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1938

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	22 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	57 m ²
Totalt BRA	57 m ²
Oppvarmet luftvolum	143 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,50 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	113,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	153 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.3.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	109,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	177,3 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 100 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 911 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	124,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 100 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	7 100 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 100 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,9 %

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Strømsveien 223
0668 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201906515 - 9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Vilde Vera Viik Vesterlid	Dato: 13.09.2021
Adresse:	SØREN JAABÆKS GATE 8C	Eiendom:	219/210/0/0
Tiltakshaver:	Joakim Eikeland	Søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Søren Jaabæks gate 8 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av to boenheter, mottatt 06.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201906515			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt		09.04.2019	1/10
Plan som bygget			7/7



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

Tegninger som utgår

Tegninger som utgår i sak 201906515			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan		09.04.2019	1/9

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201906515	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
914914493 BYGGKONSULENTENE-ØST AS	SØK Ansvarlig søker PRO Arkitekturprosjektering, Tiltaksklasse 1 PRO Brannprosjektering, Tiltaksklasse 2 KONTROLL Kontroll av fuktsikring, Tiltaksklasse 1
998317649 CONSISU AS	PRO Konstruksjonssikkerhet, tkl. 2
914828902 NORSK BYGGEKONTROLL AS	KONTROLL Brannssikkerhet og konstruksjonssikkerhet, Tiltaksklasse 2
999562442 ROSSING RØRLEGGEBEDRIFT AS	PRO Innvendig sanitærinstallasjoner, Tiltaksklasse 1 UTF Innvendig sanitærinstallasjoner, Tiltaksklasse 2
918198946 UNDERVERK BYGG AS	UTF Tømrerarbeid, Tiltaksklasse 2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler

Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Joakim Eikeland, Søren Jaabæks gate 8 C, 0460 OSLO

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:
Lars Gammelager

Vår ref. (saksnr.):
202204673 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Agnes Dalgard

Dato: 14.12.2022

Adresse: SØREN JAABÆKS GATE 8 A-G
Tiltakshaver: BORETTSLAGET ILADALEN VI
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 219/210/0/0
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Søren Jaabæks gate 8 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av yttertak, mottatt 02.12.2022.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202204673			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D	24.03.2022	1/9

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/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Agnes Dalgard - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

BORETTSLAGET ILADALEN VI, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass,
0129 OSLO

Døgnvakta AS
Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:
Waqas Aslam Rana

Vår ref. (saksnr.):
202111649 - 11
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Zeeshan Aziz

Dato: 11.12.2023

Adresse: SØREN JAABÆKS GATE 8A
Tiltakshaver: Jørgen Braaten
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 219/210/0/0
Søker: Døgnvakta AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Søren Jaabæks gate 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken mottatt 06.12.2023.

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.

Godkjente tegninger

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111649			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan			1/5

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/>



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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Jørgen Braaten, Søren Jaabæks gate 8 A, 0460 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 13.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201307987-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tove Mette Pettersen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØREN JAABÆKS GATE 8	Eiendom:	219/210
Tiltakshaver:	Iladalen VI borettslag	Adresse:	Søren Jaabæks gate 8 C, 0460 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SØREN JAABÆKS GATE 8

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.01.2014.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2014 av:

*Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til: Iladalen VI borettslag, Søren Jaabæks gate 8 C, 0460 OSLO, borre.amundsen@vegvesen.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ANMELDelse.

12 bl. tegninger.

N.D.

1872/37

Duplikat I sendt Brandehøfen.

" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

våningshus

11a VI B.

Innlevert 21. oktober 1937.

Attestert

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 § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22-10-1937.

Opmålingschefen

Mott. 23. OCT. 1937

*Gendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på kommunens grunn nr. 120^B Maridalsveien, hvis grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. I*

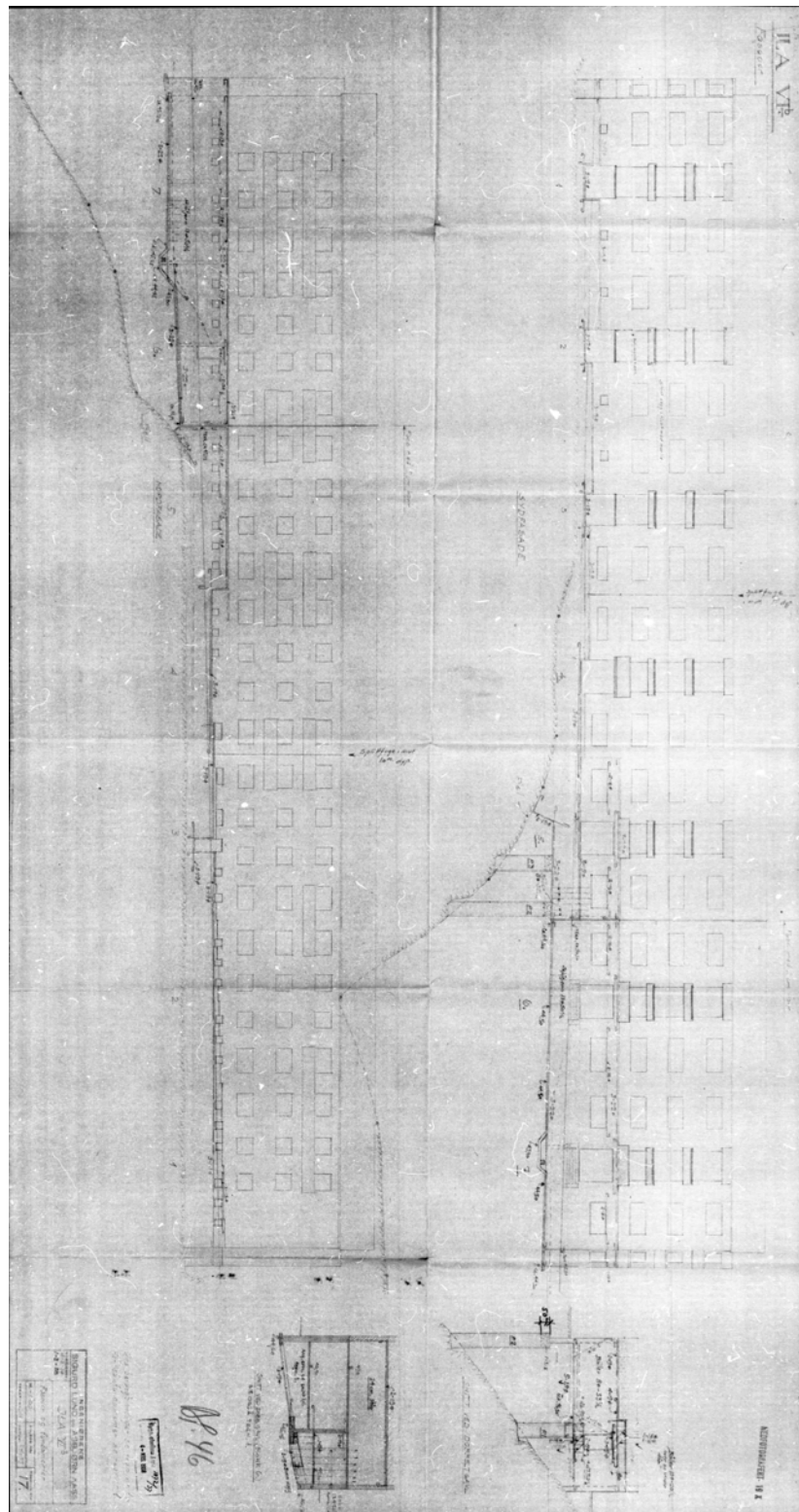
Reg. chefen in nr. _____

mott. 27. OCT 1937

Oslo 25/10-1937

Kiergaard

Salm





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

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.

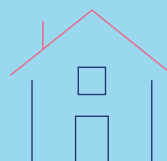
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0110/26

Adresse: Søren Jaabæks gate 8E, 0460 OSLO, gnr. 219,
bnr. 210, andelsnr. 84 i Borettslaget Iladalen 6
med orgnr. 952 771 388 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Erling O. Turtum

Tlf: 916 09 103

Epost: erling@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/