notar



ILADALEN

Griffenfeldts gate 19E

Leilighet | BRA-i/BRA Total 54/66 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 4 821 889,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Griffenfeldts gate 19E, 0460 OSLO
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 296 699,-
Omkostninger	Kr 25 190,-
Totalpris	Kr 4 821 889,-
Fellesutgifter	Kr 6 229,-
BRA-i/BRA Total	54/66 m²
Eierform	Aksje
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1940
Soverom	1
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	51
Budskjema	160

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Erling O. Turtum

Eiendomsmegler MNEF

erling@notar.no
916 09 103

Velkommen til Griffenfeldts gate 19E

Notar v/Erling O. Turtum har gleden av å presentere Griffenfeldts gate 19 E. En lys og romslig 2-roms leilighet med balkong og gode lysforhold fra store vindusflater. Leiligheten, som ligger i 2.etg, har en god planløsning med romslig stue, koselig soverom, kjøkken fra 2019 og et pent flislagt bad/wc. Her bor du med nærhet til alt byen har å by på - samtidig rolig og tilbaketrukket med lladalen park som nærmeste nabo.

Kort om boligen:
- Varmtvann og fyring inkludert
- Vinduer og balkongdør fra 2017
- Kjøkkeninnredning og laminatgulv fra 2019
- Kjellerbod og loftsbod
- Fellesvaskeri og sykkelparkering
- Kort vei til off. kommunikasjon
- Attraktiv og urban beliggenhet med nærhet til alt
- IN-ordning
- Lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett

Velkommen til visning!



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Griffenfeldts gate 19 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 Akerselva 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, Arkitekthøyskolen i Oslo, KHiO, Westerdals, OsloMet og Juridisk fakultet.

Adkomst

Eiendommen Griffenfeldtsgate 19 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.

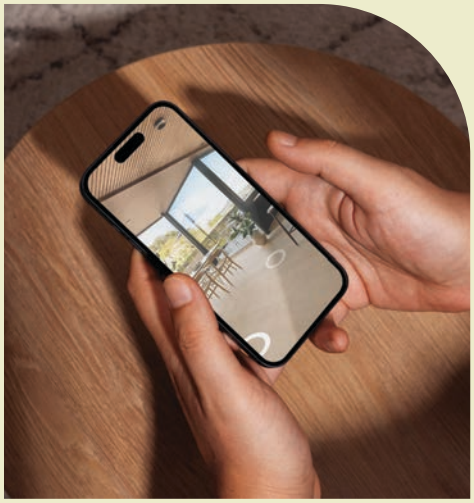
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Griffenfeldts gate 19E

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Griffenfeldts gate 19E, 0460 OSLO

Oppdragsnummer
17-0121/26

Selger
Håkon Stenseng
Anne Marthe Berven Hatlebrekke

Matrikkel
Gårdsnummer 219, bruksnummer 105, Anr. 79 i Iladalen Vii AS med orgnr.: 971525827 i Oslo kommune. Ideel andel 1/1.

Eieform
Aksje

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
G

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 salgsoppgaven.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Festet tomt på 2.400,9 kvm.

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidede fellesarealer med bruksplen, trær og diverse beplantning.

Tomten er festet av Oslo kommune og festetiden er 80 år regnet fra 15.11.1989. Årlig festeavgift utgjør kr 167 426. Festeavgiften reguleres hvert 10. år.

Takst
Tilstandsrapport datert 15.11.2026. utført av Jan gravdehaug.

Byggeår
1940

Byggemåte
Boligblokken er oppført i 1940, og bygget er oppført i solide betongkonstruksjoner med grunnmur i mur/betong og støpt kjellergulv. Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn. Etasjeskillere er i betong, og bærende vegger er i teglstein med fasader med rød teglstein. Taket er flatt og trolig tekket med pappsingel / takmembran, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2017, brann- og lydklassifisert entredør og balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2017. Balkongen er i betong med gulv belagt med trelemmer i ruter, oppmurt rekkverk i tegl og beslag i metall over oppmurt del, med avrenning fra gulv via nedløpsrenner. Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik: Membraner er skjulte og det foreligger heller ingen dokumentasjon på utført arbeid samt at alder tilsier at godt over halparten av estimert levetid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
• Alder på konstruksjonen tilsier at membranens gjenværende levetid er begrenset, og det er økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon og skjulte membraner medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan føre til skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å få vurdert tilstanden av fagperson.

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres. 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
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Hovedstoppekran i kjeller stenger ikke helt. Bør videreformidle til styret så det blir ordnet.
Konsekvens/tiltak
• Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i himling uten avrenningsmulighet til sluk.
• Avrenning må etableres.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Vurdering av avvik: Radiatorer er av eldre årgang, noe som kan medføre økt risiko for lekkasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.
Man bør jevnlig kontrollere kraner og selve radiatorene for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er ca. 92 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk. Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når
avstanden til terreng er under 10 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.
• 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.
• 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.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Kjøkken pusset opp 2019. Ny kurs til kjøkken, samt satt opp nye stikk og byttet sikringer i sikringsskapet. Utført av Memo Elektroservice.
Ny stikkontakt i stue samt montert nytt speil med LED lys på bad. Utført av Boligelektrikeren.

Samsvarserklæring fra elektriker for arbeid 2019 og 2026 fremvist.
Eier innehar dokumentasjon.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.
Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.
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: Boligrørleggeren
Beskrivelse: Utbytte av sisternemekanismee i toalett.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Forsegling rundt inn og ut ventil på toalett sisterne ble byttet.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Fikk samsvarserklæring fra rørlegger som de også meldte inn, og jeg har videresendt til takstmann.

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

Beskrivelse: En liten lekkasje på tak over loftsbod, ca 4 år siden, påvirket leiligheten som befinner seg i etasjen under, eieren av den leiligheten håndterte problemet sammen med aksjelaget. Vi var ikke involvert annet enn å gi tilgang til bod for utbedring, og vår bod ble ikke affektert av lekkasjen.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Under vindu ved balkongdør har mur bak tapét løsnet litt, så den buler ut litt. Dette var sånn da vi kjøpte leiligheten. Muligens forårsaket av arbeidet som ble gjort da alle vinduer og balkongdører ble byttet i regi av aksjelaget, men dette er en antagelse fra min side. Burde ikke være en stor jobb å fikse, men tror det stort sett kun er estetisk.

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: Memo Elektroservice (2019) / Boligelektrikeren (oktober 2026)
Beskrivelse: I 2019 pusset vi opp kjøkken, da ble det lagt ny kurs til kjøkken, samt satt opp nye stikk og byttet sikringer i sikringsskapet. Utført av Memo Elektroservice. I oktober 2026 byttet vi en ødelagt stikkontakt, flyttet en stikkontakt og satte opp en ny stikkontakt. Vi byttet også ut gammelt speil på bad som var rilkoblet strøm, til et nyere speil. Utført av Boligelektrikeren. Har samsvarserklæring fra Boligelektrikeren tilgjengelig, men må evt kontalte Memo Elektroservice for å få dokumentasjon fra dem.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
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)?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2019
Beskrivelse: Under oppussingen av kjøkken i 2019, under rivingen dukket det opp en noen hull i murveggen, disse har jeg muret og sparklet selv, samt lagt slipt og ny finsparkel på nesten alle vegger på kjøkken for å få en glattere overflate.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Thorendal AS (rundt 2019-2020)
Beskrivelse: Byggets fasade ble pusset opp i rundt 2019-2020, hovedsaklig delen av bygget som er av mur, vår del av bygget er hovedsakelig murstein og trengte bare litt oppussing av underside av balkonger og litt kosmetisk arbeid.

Boligen ble kjøpt i 2018.
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: Boligrørleggeren
Beskrivelse: Utbytte av sisternemekanismee i toalett.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Forsegling rundt inn og ut ventil på toalett sisterne ble byttet.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Fikk samsvarserklæring fra rørlegger som de også meldte inn, og jeg har videresendt til takstmann.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: En liten lekkasje på tak over loftsbod, ca 4 år siden, påvirket leiligheten som befinner seg i etasjen under, eieren av den leiligheten håndterte problemet sammen med aksjelaget. Vi var ikke involvert annet enn å gi tilgang til bod for utbedring, og vår bod ble ikke affektert av lekkasjen.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Under vindu ved balkongdør har mur bak tapét løsnet litt, så den buler ut litt. Dette var sånn da vi kjøpte leiligheten. Muligens forårsaket av arbeidet som ble gjort da alle vinduer og balkongdører ble byttet i regi av aksjelaget, men dette er en antagelse fra min side. Burde ikke være en stor jobb å fikse, men tror det stort sett kun er estetisk.

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: Memo Elektroservice (2019) / Boligelektrikeren (oktober 2026)
Beskrivelse: I 2019 pusset vi opp kjøkken, da ble det lagt ny kurs til kjøkken, samt satt opp nye stikk og byttet sikringer i sikringsskapet. Utført av Memo Elektroservice. I oktober 2026 byttet vi en ødelagt stikkontakt, flyttet en stikkontakt og satte opp en ny stikkontakt. Vi byttet også ut gammelt speil på bad som var rilkoblet strøm, til et nyere speil. Utført av Boligelektrikeren. Har samsvarserklæring fra Boligelektrikeren tilgjengelig, men må evt kontalte Memo Elektroservice for å få dokumentasjon fra dem.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
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)?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2019
Beskrivelse: Under oppussingen av kjøkken i 2019, under rivingen dukket det opp en noen hull i murveggen, disse har jeg muret og sparklet selv, samt lagt slipt og ny finsparkel på nesten alle vegger på kjøkken for å få en glattere overflate.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Thorendal AS (rundt 2019-2020)
Beskrivelse: Byggets fasade ble pusset opp i rundt 2019-2020, hovedsaklig delen av bygget som er av mur, vår del av bygget er hovedsakelig murstein og trengte bare litt oppussing av underside av balkonger og litt kosmetisk arbeid.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Waterguard under benk fra 2026. Montert av fagmann. Induksjonstopp fra 2026.
• Speil med LED lys fra 2026. Ny stikkontakt i stue samt montert nytt speil med LED lys på bad. Utført

av Boligelektrikeren.
• Sisternemekanismee til veggmontert toalett byttet nov. 2026. Samsvarserklæring fra rørlegger fremvist. Ny sisternemekanisme montert i vegghengt toalett 2026.

2021:
• Leiligheten har malte 1 - speil dører fra 2021.

2019:
• Leiligheten har nytt kjøkken fra 2019. Kjøkken pusset opp 2019. Ny kurs til kjøkken, samt satt opp nye stikk og byttet sikringer i sikringsskapet. Utført av Memo Elektroservice.
• Gulvflater består av: Laminatgulv. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

2005:
• Våtrom er opplyst pusset opp 2005 i regi av boligselskapet. Ferdigattest fremvist. Våtromrehabilitering i regi av selskapet. Ferdigattest dato 25.07.2005.

Arbeid utført i regi av Aksjelag:
2019:
• Brann- og lydklassifisert entredør.
• Nytt felles brannalarmanlegg. Ferdigattest dato 25.06.2019.

2017:
• Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2017.
• Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

• Fasader renovert / pusset opp ca. 2019-2020

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Waterguard under benk fra 2026. Montert av fagmann. Induksjonstopp fra 2026.
• Speil med LED lys fra 2026. Ny stikkontakt i stue samt montert nytt speil med LED lys på bad. Utført av Boligelektrikeren.
• Sisternemekanismee til veggmontert toalett byttet nov. 2026. Samsvarserklæring fra rørlegger fremvist. Ny sisternemekanisme montert i vegghengt toalett 2026.

2021:
• Leiligheten har malte 1 - speil dører fra 2021.

2019:
• Leiligheten har nytt kjøkken fra 2019. Kjøkken pusset opp 2019. Ny kurs til kjøkken, samt satt opp nye stikk og byttet sikringer i sikringsskapet. Utført av Memo Elektroservice.
• Gulvflater består av: Laminatgulv. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

2005:
• Våtrom er opplyst pusset opp 2005 i regi av boligselskapet. Ferdigattest fremvist. Våtromrehabilitering i regi av selskapet. Ferdigattest dato 25.07.2005.

Arbeid utført i regi av Aksjelag:
2019:
• Brann- og lydklassifisert entredør.
• Nytt felles brannalarmanlegg. Ferdigattest dato 25.06.2019.

2017:
• Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2017.
• Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

• Fasader renovert / pusset opp ca. 2019-2020

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig.

Følger reguleringsplan ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. (plan-ID S-4179), som er en reguleringsplan der området reguleres til spesialområde bevaring (boliger, felt B1-B11).. 26.10.2005.

Følger Kommuneplanen 2015–2030, ikrafttredelse 23.09.2015.

Eiendommen ligger innenfor H570 - Bevaring kulturmiljø i kommuneplanen.

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
Fjernvarme(Fyring og varmtvann) er inkludert i felleskostnadene. Boligen har radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme, og varmefordelingssystemet er oppgitt som punktoppvarming. Bad/wc har flislagt gulv med varmekabler.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd 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
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.

Bebyggelse
Boligbygg med flere boenheter

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Vøyensvingen barnehage - 2 min gange
Sagene barnehage - 5 min gange
Myrens Doremi barnehage - 5 min gange

Skoler
Sagene skole (Grunnskole) - 5 min gange
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (Grunnskole) - 6 min gange
Lilleborg skole (Barneskole) - 9 min gange
Bentsebrua skole (Ungdomsskole) - 9 min gange
Voldsløkka skole (Ungdomsskole) - 16 min gange
Foss videregående skole (Videregående skole) - 11 min gange
Oslo katedralskole - 21 min gange

Sport og trening
Iladalen park kunstgress - 3 min gange
Ballspill 0.3 km

Vøyenvollen balløkke - 5 min gange
Ballspill 0.4 km

Sagene Squash Senter - 4 min gange
SATS Sagene - 6 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Buss - Vøyenbrua 2 min gange
Trikk - Biermanns gate 7 min gange
T-bane - Carl Berners plass 19 min gange
Tog - Grefsen stasjon 6 min med bil
Tog - Oslo S 9 min med bil

Adgang til utleie
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren

kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- aksjeeieren er en juridisk person

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

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- aksjeeieren er en juridisk person

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

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "installasjon av brannalarmanlegg" på Griffenfelds gate 19 A-E, eiendom 219/105/0/0, datert 25.06.2019.

Det foreligger ferdigattest for "endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner" på Griffenfeldts gate 19B, eiendom 219/105, datert 25.08.2005.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus på Griffenfeldtsgt. 19, matr.-nr. IIa VII B., datert 01.10.1938. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

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

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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.

Innhold

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

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

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

Standard

Entrè/gang:
Praktisk entrè/gang med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør fra 2019. Laminat på gulv.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til balkong. Det er plass til både sofagruppe og spisebord. Laminat på gulv.

Soverom:
Et romslig og koselig soverom med plass til dobbeltseng. Garderobeskap. Laminat på gulv.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte høyglansfronter. Benkeplate med vaskekum og

induksjonstopp, samt plater over benk. Det er integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har Waterguard under benk og ventilator med kullfilter. Laminat på gulv.

Bad /wc
Flislagt bad/wc med varmekabler. Badet har dusjhjørne med skyvedører i herdet glass, servant med underskap, speil med LED-lys over servant fra 2026, veggskap og veggmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin, sluk i dusjsonen og hjelpesluk under vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via spalte i dør. Badet ble rehabilitert i 2005 i regi av boligselskapet.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv fra 2019.
Vegger: Malte veggflater og malt tapet.
Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Røropplegg med kobberrør. Plastrør er skjult i himling på bad med inspeksjonsluke. Det er lokale stoppekraner i kjøkkenbenken og på badet, hovedstoppekran i kjeller og Waterguard under kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er i plast. Soilrør er fra 2005 i forbindelse med våtromsrehabilitering.
- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon. Det er spalteventiler under vinduskarmer i rom og veggventil i stue.
- Varmesentral: Fjernvarmeanlegg i fellesarealet.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann.
- Vannbåren varme: Radiator tilknyttet fjernvarme.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Det er ny kurs til kjøkken, nye stikkontakter og byttede sikringer i sikringsskapet, samt ny stikkontakt i stue og speil med LED-lys på bad.
- Brannteknisk forhold: Felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat.

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 salgsoppgaven.

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: 54 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 66 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod
2. etasje
BRA-i: 54 m² Entré / gang, bad / wc, kjøkken, stue og soverom
99. etasje
BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
2 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Balkong ca. 1,5 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5,4 m² i kjeller og 1 bod ca. 7,2 m² på loft.

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. 4 500 000,-

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. 6 229,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Akonto varmtvann/fyring, bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, festeavgift, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 229 kr pr. mnd.
Herav:
- Felleskostnader: 4 109 kr pr. mnd.
- IN-lån avdrag: 561 kr pr. mnd.
- IN-lån renter: 1 559 kr pr. mnd.

Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 580 618,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 6 322 470,- som sekundærbolig for 2025

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. 4 500 000,- (Prisantydning)
kr. 296 699,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 4 796 699,- (Pris inkl. fellesgjeld)

---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 400,- (Eierskifte-/transportgebyr til forretningsfører)
kr. 690,- (Panteattest)
kr. 3 600,- (Pantenotering til forretningsfører)
---
kr. 25 190,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 821 889,- (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 og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/219/105:
Heftelser i eiendomsrett:

13.10.1939 - Dokumentnr: 305625 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,140
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PRIORITETSBEST.

28.05.2002 - Dokumentnr: 33918 - Diverse påtegning
Festetiden forlenges med 80 år fra 15 11 89
Årlig avgift kr. 132.879.-
Nye vilkår

13.10.1939 - Dokumentnr: 305627 - Erklæring/avtale
vedr. takrenneavløp m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.04.1940 - Dokumentnr: 301160 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.08.1946 - Dokumentnr: 301897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
vedr. atelier

03.05.1966 - Dokumentnr: 507744 - Erklæring/avtale
vedr. samlingsplass for Sivilforsvaret m.v.

13.10.1939 - Dokumentnr: 305625 - Festekontrakt - vilkår
GJELDER FESTE
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,140
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PRIORITETSBEST.

28.05.2002 - Dokumentnr: 33918 - Diverse påtegning
Festetiden forlenges med 80 år fra 15 11 89
Årlig avgift kr. 132.879.-
Nye vilkår

07.07.1943 - Dokumentnr: 302018 - Obligasjon
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 67 950
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 5966196
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1968 - Dokumentnr: 500550 - Forhøyelse
FORHØYET TIL NOK 178,550

24.01.1977 - Dokumentnr: 501504 - Transport av panthaver
FRA: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
TIL: MARIASSON HELGI R.
LØPENR: 1115565

24.01.1977 - Dokumentnr: 501504 - Forhøyelse
FORHØYET TIL NOK 1,155,200

11.04.2002 - Dokumentnr: 23273 - Transport av panthaver
FRA: MARIASSON HELGI R.
LØPENR: 1115565
TIL: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 5966196

11.04.2002 - Dokumentnr: 23273 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/73315-1

21.01.2003 - Dokumentnr: 3705 - Prioritetsbestemmelse

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/3698-1

02.04.2009 - Dokumentnr: 241087 - Obligasjon
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 28 050
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 5966196
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 302018/1943
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2019 - Dokumentnr: 423770 - Pantedokument
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 33 140 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
08.10.2026

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP77820481.6

Om aksjeselskapet
Iladalen VII AS, org.nr. 971 525 827, holder til i Oslo kommune. Forretningsfører er Solibo AS.

Aksjeselskapet består av 87 leiligheter knyttet til aksjer.
Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971525827, og ligger i Sagene Bydel i Oslo kommune med følgende adresse:

Griffenfeldts Gate 12
Griffenfeldts Gate 19

Gårds- og bruksnummer:
219/105
221/65

Andel Fellesgjeld
Kr. 296 699,- pr. 01.11.2026

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.

Det planlegges en refinansiering og økning av dagens lån. Nytt totalt lånebeløp er kr 27.900.000, -. Dette vil medføre en økning av boligens fellesgjeld.

Viktig å presisere at låneopptaket pt. ikke er vedtatt av styret enda, men påtenkt.

Aksjelaget ønsker å bake det nye låneopptaket på ca 1,3 mill inn i det eksisterende IN-lånet, og det legges opp til delutbetaling av det nye lånet. Fellesgjeld vil altså øke etter hvert som delbeløpene utbetales.

For leiligheten utgjør økning av fellesgjeld etter fult nytt låneopptak ca kr 14.900,-.

Økning av felleskostnader vil først skje når hele lånebeløpet er utbetalt, ihht. renter og avdrag for spesifikk leilighet.

Eksakt økning er ikke satt enda.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 9820.77.84788, Obos Banken
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,84% pa.
Saldo per 01-11-2026: kr 26662876
Andel av saldo: kr 296699
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Andel Formue

Kr. 12 980,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Det planlegges en refinansiering og økning av dagens lån. Nytt totalt lånebeløp er kr 27.900.000,-. Dette vil medføre en økning av boligens fellesgjeld.

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 feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er vedlagt og endel av salgsoppgaven.

Sikringsfond

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Boligselskapet 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 tillatt. Se husordensregler for ytterligere informasjon.
- Dersom dyrehold urimelig eller gjentatt er til ulempe for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt og endel av salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

Dugnad
- Det avholdes 2 dugnader hvert år: en på våren og en på høsten. Dugnader varsles senest 2 uker i forveien.

- Vår og høst holder selskapet dugnad, og alle aksjonærer oppfordres til å delta.

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 Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

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

Overtagelse

Etter avtale. Dog tidligst etter at styrets godkjennelse 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

19.11.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Erling O. Turtum, Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 916 09 103
Epost: erling@notar.no

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.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 eiendomsmegleren 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
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler 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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

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 lengre 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.















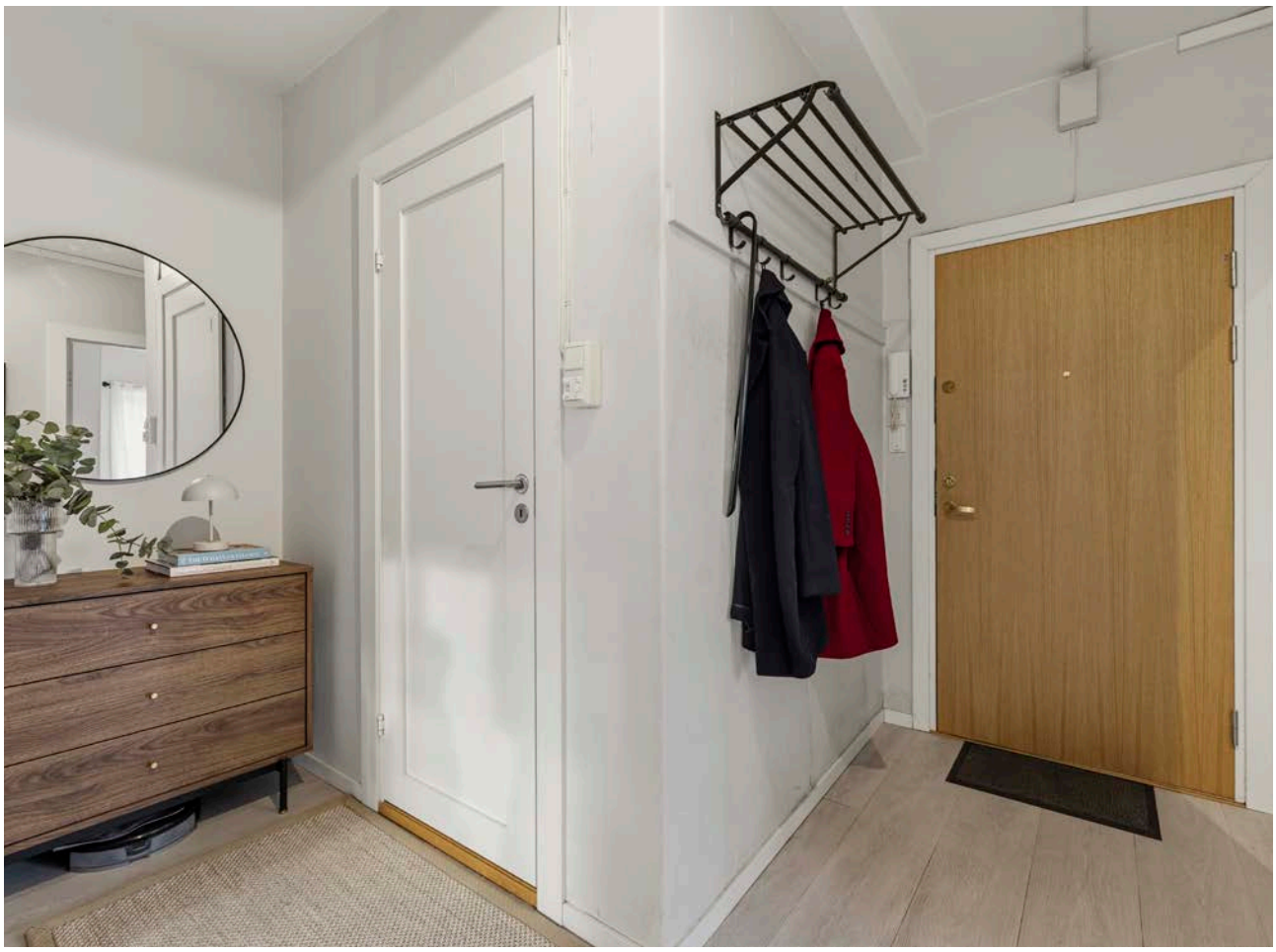















AEG




AEG







Er dette ditt nye hjem?

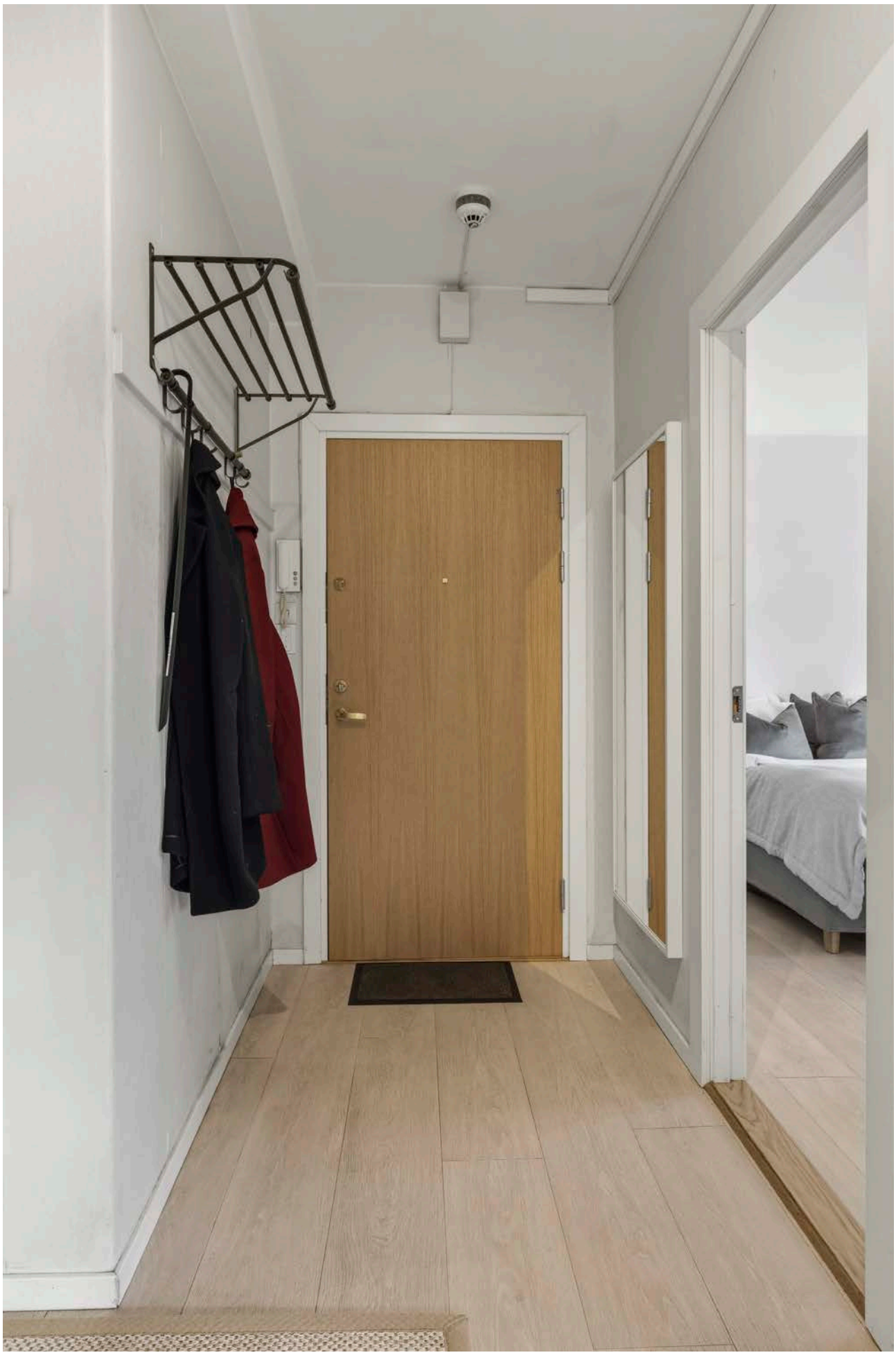
Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.








19
Til Griffenfeldtsgt.
B









Griffenfeldts gate 19E

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 15.11.2026
Egenerklæring, datert 08.11.2026
Megleropplysninger, datert 03.11.2026
Årsberetning
Protokoller
Husordensregler
Vedtekter
Arealbekreftelse datert 04.11.2026
Reguleringskart datert 04.11.2026
Oversiktskart datert 04.11.2026
Nabolagsprofil
Energiattest datert 20.12.2025
Ferdigattester
Ekspedisjonsdokument
Tegninger
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022
Tilbehørsliste
Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Tilstandsrapport

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 105
Aksjenummer 79

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 15.11.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1989 **Eiendomsverdi ref nr:** QO4069

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

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 1940.

Bygget er oppført i solide betongkonstruksjoner med utvendige fasader som er forblendet med teglstein.

Hjørneleilighet beliggende i byggets 2.etasje.
Leiligheten har nytt bad fra 2005 og nytt kjøkken fra 2019.

Leiligheten har en god planløsning.
Inneholder:
Entré/gang, bad/wc, kjøkken, soverom og stue med utgang til balkong

Loftsbod og kjellerbod.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig.
Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for å få opplysninger og eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/fellesutgifter/gjeld.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført 1940.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesvaskeri i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i mur/betong. Støpt kjellergulv.
Etasjeskillere i betong.
Bærende vegger i teglstein. Fasader med rød teglstein.
Flatt tak trolig tekket med pappsingel / takmembran.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2017.

Brann- og lydklassifisert entredør.
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

Balkong i betong. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Oppmurt rekkverk i tegl. Rekkverk avsluttet med beslag i metall over oppmurt del. Avrenning fra gulv via nedløpsrenner.
Rekkverk = 0,92 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Laminatgulv.

Veggflater består av:
Malte veggflater, malt tapet.

Himlinger består av:
Malte overflater.
Takhøyde i stue = ca. 2,67 m.

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

Leiligheten har malte 1 - speil dører fra 2021.

Garderobeskap i soverom.

VÅTROM Gå til side

Våtrom er opplyst pusset opp 2005 i regi av boligselskapet.
Ferdigattest fremvist.

Malt innvendig tak. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Baderomskonstruksjoner fra 2005. Det er PVC sluk med synlig membran under klemring. Hjelpesluk under vaskemaskin.
Vegger er kledd med fliser med smøremembran.
Bad med dusjhjørne med skyvedører i herdet glass, sluk i dusjsone.
Servant med underskap.
Speil med LED lys over servant.
Veggskap.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Speil med LED lys fra 2026.
Sisternemekanismee til veggmontert toalett byttet nov. 2026.
Samsvarserklæring fra rørlegger fremvist.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Plater over benk.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk fra 2026. Montert av fagmann.
Induksjonstopp fra 2026.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med kobberrør. Plastrør skjult i himling på bad.
Inspeksjonsluke i himling.
Lokale stoppekraner i kjøkkenbenken og på badet.
Hovedstoppekran i kjeller.
Waterguard under kjøkkenbenk.

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.
Soilrør fra 2005 i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av selskapet.

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventil under vinduskarmer i rom.
Veggventil i stue.

Felles varmtvann.

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

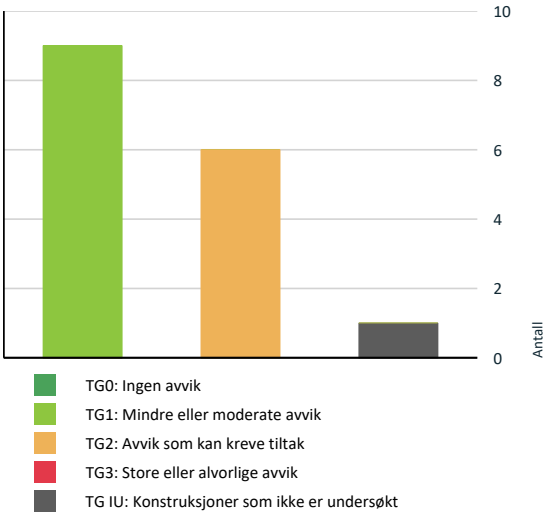
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 overstege. 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.

Boligbygg med flere boenheter

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

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverket er ca. 92 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1940

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Våtromrehabilitering i regi av selskapet. Ferdigattest dato 25.07.2005
2019	Modernisering	Nytt felles brannalarmanlegg. Ferdigattest dato 25.06.2019
	Modernisering	Fasader renovert / pusset opp ca. 2019-2020

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse
Bygningen er oppført 1940.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Fellesvaskeri i kjeller.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i mur/betong. Støpt kjellergulv.
Etasjeskillere i betong.
Bærende vegger i teglstein. Fasader med rød teglstein.
Flatt tak trolig tekket med pappsingel / takmembran.
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 1 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entredør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betong. Gulv belagt med trelemmer i ruter. Oppmurt rekkverk i tegl. Rekkverk avsluttet med beslag i metall over oppmurt del.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenner.
Rekkverk = 0,92 m.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som
følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at
utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er ca. 92 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

INNVENDIG

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av:
Laminatgulv.

Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes.
Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av:
Malte veggflater, malt tapet.

Himlinger består av:
Malte overflater.
Takhøyde i stue = ca. 2,67 m.

Etasjeskiller

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 målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte 1 - speil dører fra 2021.

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.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Våtrom er opplyst pusset opp 2005 i regi av boligselskapet.
Ferdigattest fremvist.
Badet fungerer slik det fremstår i dag, men ut i fra alder bør man ta høyde for at badet nærme seg tidspunkt for renovering

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

2. ETASJE > BAD / WC

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Baderomskonstruksjoner fra 2005. Det er PVC sluk med synlig membran under klemring. Hjelpesluk under vaskemaskin. Vegger er kledd med fliser med smøremembran.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 28 mm.

Årstall: 1940 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membraner er skjulte og det foreligger heller ingen dokumentasjon på utført arbeid samt at alder tilsier at godt over halparten av estimert levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Alder på konstruksjonen tilsier at membranens gjenværende levetid er begrenset, og det er økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Manglende dokumentasjon og skjulte membraner medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan føre til skjulte feil og fremtidige skader.
Det anbefales å få vurdert tilstanden av fagperson.



Kontroll av sluk

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjhjørne med skyvedører i herdet glass, sluk i dusjsone.
Servant med underskap.
Speil med LED lys over servant.
Veggskap.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Speil med LED lys fra 2026.
Sisternemekanismee til veggmontert toalett byttet nov. 2026.
Samsvarserklæring fra rørlegger fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

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

Kjøkken med glatte høyglans fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Plater over benk.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk fra 2026. Montert av fagmann.
Induksjonstopp fra 2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport



Vannlås under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg med kobberrør. Plastrør skjult i himling på bad.
Inspeksjonsluke i himling.
Lokale stoppekraner i kjøkkenbenken og på badet.
Hovedstoppekran i kjeller.
Waterguard under kjøkkenbenk.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen 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.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran i kjeller stenger ikke helt. Bør videreformidle til styret så det blir ordnet.

Konsekvens/tiltak

• Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i himling uten avrenningsmulighet til sluk.

• Avrenning må etableres.

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.
Soilrør fra 2005 i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av selskapet.

Øvrige avløpsrør til boligen 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.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventil under vinduskarmer i rom.
Veggventil i stue.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann.
Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:

• Radiatorer er av eldre årgang, noe som kan medføre økt risiko for lekkasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.
Man bør jevnlig kontrollere kraner og selve radiatorene for å avdekke eventuelle lekkasjer.
Konsekvensen av lekkasje kan føre til skader på gulv og underliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Kjøkken pusset opp 2019. Ny kurs til kjøkken, samt satt opp nye stikk og byttet sikringer i
sikringsskapet. Utført av Memo Elektroservice.
Ny stikkontakt i stue samt montert nytt speil med LED lys på bad. Utført av Boligelektrikeren.

Samsvarserklæring fra elektriker for arbeid 2019 og 2026 fremvist.
Eier innehar dokumentasjon.

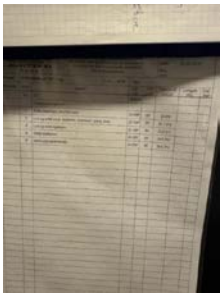
Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.
Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse



Sikringskap



Kursfortegnelse

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat,

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

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

Rekkverket er ca. 92 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

• 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.

• 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.

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

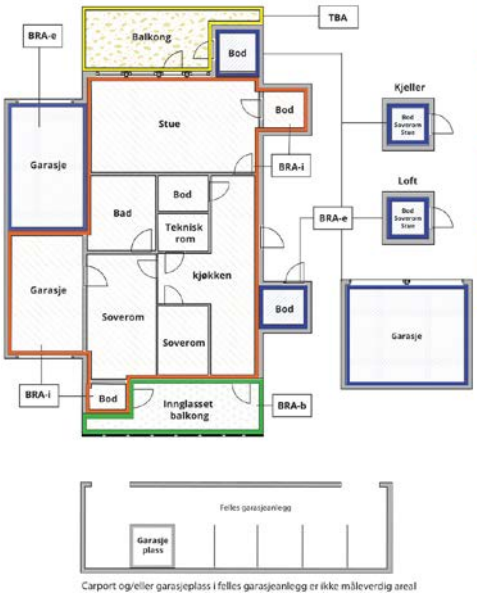
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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.

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
2. etasje	54			54	2
Loft		7		7	
SUM	**54**	**12**			**2**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Balkong ca. 1,5 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5,4 m² i kjeller og 1 bod ca. 7,2 m² på loft.

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, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny sisternemekanisme montert i vegghengt toalett 2026

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Håkon Stenseng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	105		0	2400.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Griffenfeldts gate 19 E

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Iladalen Vii AS

Kommentar
Bortfester av grunnen er Oslo kommune.
Festekontrakt er ikke fremlagt.
Viser til forr.fører for nærmere undersøkelse av festeforhold.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
81/Iladalen Vii AS	81	Solibo AS - TLF 21 08 05 25	Anne Marthe Berven Hatlebrekke, Håkon Stenseng

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende
79	1 200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i Iladalen i et trivelig og etablert boområde med blokkbebyggelse. Sentralt område med kort vei til forretninger og servicefunksjoner. Gangavstand til buss og bytrikk. Barnehager og skoler i nærområdet. Friarealer i nærheten.
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

Pent opparbeidede fellesarealer med bruksplen, trær og diverse beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP7782048.1.6			

Kommentar
Fellespolise for selskapet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Pr. mail 08.11.2026	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leiligheten og ga 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	15.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Griffenfeldts gate 19 E, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0121/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Marthe Berven Hatlebrekke	Håkon Stenseng

Gateadresse
Griffenfeldts gate 19E

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0121/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbytte av sisternemekanismee i toalett.
Arbeid utført av	Boligrørleggeren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forsegling rundt inn og ut ventil på toalett sisterne ble byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fikk samsvarserklæring fra rørlegger som de også meldte inn, og jeg har videresendt til takstmann.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En liten lekkasje på tak over loftsbod, ca 4 år siden, påvirket leiligheten som befinner seg i etasjen under, eieren av den leiligheten håndterte problemet sammen med aksjelaget. Vi var ikke involvert annet enn å gi tilgang til bod for utbedring, og vår bod ble ikke affektert av lekkasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Under vindu ved balkongdør har mur bak tapét løsnet litt, så den buler ut litt. Dette var sånn da vi kjøpte leiligheten. Muligens forårsaket av arbeidet som ble gjort da alle vinduer og balkongdører ble byttet i regi av aksjelaget, men dette er en antagelse fra min side. Burde ikke være en stor jobb å fikse, men tror det stort sett kun er estetisk.

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2019 pusset vi opp kjøkken, da ble det lagt ny kurs til kjøkken, samt satt opp nye stikk og byttet sikringer i sikringsskapet. Utført av Memo Elektroservice. I oktober 2026 byttet vi en ødelagt stikkontakt, flyttet en stikkontakt og satte opp en ny stikkontakt. Vi byttet også ut gammelt speil på bad som var rilkoblet strøm, til et nyere speil. Utført av Boligelektrikeren. Har samsvarserklæring fra Boligelektrikeren tilgjengelig, men må evt kontalte Memo Elektroservice for å få dokumentasjon fra dem.
Arbeid utført av	Memo Elektroservice / Boligelektrikeren

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

Document reference: 17-0121/26

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

Beskrivelse	Under oppussingen av kjøkken i 2019, under rivingen dukket det opp en noen hull i murveggen, disse har jeg muret og sparklet selv, samt lagt slipt og ny finsparkel på nesten alle vegger på kjøkken for å få en glattere overflate.

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	Byggets fasade ble pusset opp i rundt 2019-2020, hovedsaklig delen av bygget som er av mur, vår del av bygget er hovedsakelig murstein og trengte bare litt oppussing av underside av balkonger og litt kosmetisk arbeid.
Arbeid utført av	Thorendal AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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

Document reference: 17-0121/26

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0121/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 17-0121/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marthe Berven Hatlebrekke	fa908ac5ef68a6413235e-ce9232f725cfa584d28	08.11.2026 09:39:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Stenseng	f47dea6c55561e2721596-4288555e875d5acacaf	06.11.2026 14:50:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0121/26

- 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

Oslo Eiendomsmegling AS
E-post: erling@notar.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Iladalen VII AS**

Megleropplysninger 03.11.2026
Vi viser til forespørsel av 02.11.26

Boligselskap:	Iladalen VII AS
Organisasjonsnr:	971 525 827
Gnr./bnr:	221 / 65
Eier(e):	Anne Marthe Berven Hatlebrekke / Håkon Stenseng
Leilighetsnummer:	81
Aksjenummer	79
Pålydende pr. aksje:	1200
Adresse:	Griffenfeldts gate 19E, 0460 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/iladalen7as
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/iladalen7as/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP7782048.1.6
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:	
Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.77.84788
Nominell rente (flyt):	5,84 %
Innfrielsesår:	2049
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.11.26:	kr 26 662 876
Andel av saldo:	kr 296 699
IN-ordning:	Ja

Total andel fellesgjeld:

kr 296 699

Individuell nedbetaling kan gjøres to ganger pr år, 01.03 og 01.09.

Informasjon pr. september 2026 -
Det planlegges en refinansiering og økning av dagens lån. Nytt totalt lånebeløp er kr 27.900.000,-. Dette vil medføre en økning av boligens fellesgjeld.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.109,- pr. md.
IN-lån avdrag	kr 561,- pr. md.
IN-lån renter	kr 1.559,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.229,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Transport aksje:	8400,- ink mva
Pantenoteringsgebyr aksje	3600,- ink mva
Notering urådighet/sikringsobligasjon	3600,- ink mva
Panteattest	690,- ink mva

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5358
ILADALEN VII AS

Velkommen til årsmøte i ILADALEN VII AS

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

Dato for årsmøtet:
27. april 2026 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Skur til sykler / barnevogn
8. Tak sykkelskur
9. Sykkelstativ
10. Felles montering av lekasjestopper
11. Bygging av balkong mot Iladalen
12. Innsyn i dokumentasjon samt vurdering av ventilasjons- og fuktproblematikk.
13. Individuell vannmåler
14. Modernisering av husordensregler/forslag til årsmøtet fra styret
15. Etablering av beredskapslager i 12 og 19/forslag til årsmøtet fra styret
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i ILADALEN VII AS

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
Det foreslås at aksjeselskapets rådgiver; John Mankarios velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen foreslås; John Mankarios. Som protokollvitner foreslås ----------

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 5358.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

Sak 7

Skur til sykler / barnevogn

Forslag fremmet av:
Felicia Nalbant Nordpoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er flere som har sykler og barnevogner i sameiet og som derav kan ha stor nytte av et oppgradert stykkelskur.

Ønsker å lufte tanken om å oppgradere skuret i bakgården ved å få på vegger og tak, eventuelt gjøre det litt større slik at det blir plass til både sykler og barnevogner.

Styrets innstilling
Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etteretning og bestilt erstatning til dette.

Forslag til vedtak 1
Oppgradering/bygging av skur for sykler og barnevogner.

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

Sak 8

Tak sykkelskur

Forslag fremmet av:
Fanny Vaager

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Om sykkelskuret/buret får et tak vil det både være supert for syklene som står der, og vil i tillegg kunne brukes til å sette barnevogner der om vinteren. Det er fryktelig tungt og vanskelig å få vogn opp fra kjeller med et barn på armen :)

Evt hadde det vært topp å kunne bruke det lille skuret der trillebårer står, de er vel ikke i bruk lm vinteren og da kunne vogner plasseres her?

Styrets innstilling
Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etteretning og bestilt erstatning til dette.

Forslag til vedtak 1

Bygge tak så sykkelskuret er tørt

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

Sak 9

Sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Ina Sloth Sandell

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av sykkelstativene ved inngangen til 12D er ødelagte og vanskelige å bruke. Det gjør at det bare er noen få som er ledige. Sykkelskuret i bakgården er fin, men ikke så tyverisikkert med låsemekanismen nå. Skulle også ønske vi kunne ts en gjennomgang av sykler da det står flere ødelagte sykler som ikke virker å være i bruk, det tar opp unødvendig med plass.

Styrets innstilling

Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etteretning og bestilt erstatning til dette.

Forslag til vedtak 1

Fornyelse av sykkestativer ved 12D og nytt sykkelskur i bakgården.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

Sak 10

Felles montering av lekasjestopper

Forslag fremmet av:
Felicia Nalbant Nordpoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En lekasjestopper kan redusere konsekvensene av en eventuell lekkasje. Dersom stopperen er montert av fagpersonell kommer man også bedre ut på forsikringen dersom lekkasje skulle skje.

Er dette noe flere boenheter ønsker kunne vi fått inn et tilbud fra et godkjent firma for montering i flere boenheter samtidig.

Styrets innstilling
Lekkasjestopper i den enkelte leilighet anses som den enkelte andelseiers ansvar. Borettslaget vil derfor ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering. Den enkelte beboer står fritt til å installere lekkasjestopper i egen leilighet dersom man ønsker det.

Forslag til vedtak 1
Kartlegging og oppgradering av lekksjestopper.

Forslag til vedtak 2
Borettslaget vil ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering.

Sak 11

Bygging av balkong mot lladalen

Forslag fremmet av:
Vilde Helene Fornebo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å be styret vurdere muligheten for å bygge balkonger mot lladalen (19D). Fasaden er sørvestvendt og har gode solforhold. Balkonger her vil kunne gi økt bokvalitet ved bedre utnyttelse av sol og lys. Det vil også bidra til økt attraktivitet og verdi, samt styrke borettslagets samlede kvalitet og konkurransekraft i boligmarkedet. Jeg er klar over at et slikt prosjekt krever vurdering av tekniske, økonomiske og reguleringsmessige forhold, og foreslår derfor at styret utreder gjennomførbarhet og kostnader før det tas opp på årsmøtet.

Styrets innstilling
Beboer Mona Solberg har påtatt seg å undersøke saken for styret. Styret har imidlertid ikke mottatt opplysninger som gir grunnlag for å ta stilling til forslaget på nåværende tidspunkt. Styret har også fått

informasjon om at tiltaket i praksis kun vil gjelde et fåtall av leilighetene. Styret er opptatt av at eventuelle tiltak i borettslaget så langt som mulig bør kunne gjelde alle beboere, selv om byggene er noe ulikt utformet. Styret er også opptatt av å prioritere borettslagets økonomi og nødvendig vedlikehold. **På dette grunnlaget anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.**

Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å utrede muligheten for etablering av balkonger mot Iladalen.

Sak 12

Innsyn i dokumentasjon samt vurdering av ventilasjons- og fuktproblematikk.

Forslag fremmet av:
Therese Helland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er meldt om mugg-/fuktproblemer i leilighet i bygget. Det ble gjennomført befaring av fagpersoner. Styreleder har via styrets e-postadresse informert om at styret har behandlet saken og avsluttet den, men til tross for flere forespørsler er verken rapporten fra befaringen eller øvrig vurderingsgrunnlag gjort tilgjengelig for innsyn. Det foreligger samtidig opplysninger som kan tyde på mulig sammenheng med ventilasjon og bygningsmessige forhold.

Styrets innstilling

Styret har allerede undersøkt forholdet, blant annet i dialog med boligselskapets forsikringsselskap. Forsikringen dekker ikke denne typen forhold, og det er ikke dokumentert feil ved felles deler av bygget.

Relevant faktagrunnlag som ligger til grunn for styrets vurdering kan gjøres tilgjengelig i den grad det følger av gjeldende regler om innsyn. Interne styredokumenter, herunder styreprotokoller og interne vurderinger, omfattes ikke av dette.

Dersom det fremlegges ny, dokumentert informasjon som tilsier behov for nærmere teknisk vurdering av ventilasjon eller fuktforhold i bygget, vil styret følge dette opp.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret:

– gi innsyn i rapport fra befaringen samt øvrig dokumentasjon som ligger til grunn for styrets vurdering.

– vurdere behov for teknisk gjennomgang av ventilasjons- og fuktforhold i bygget.

Sak 13

Individuell vannmåler

Forslag fremmet av:
Vilde Helene Fornebo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å be om at styret vurderer innføring av individuell måling av vannforbruk i aksjelaget. Dette kan gi økt bevissthet rundt vannforbruk, redusert samlet forbruk og potensielt lavere kostnader over tid. Det er ønskelig at utredningen omfatter kostnader, tekniske løsninger og økonomiske samt miljømessige konsekvenser.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at dette utredes nå. Individuelle vannmålere vil innebære installasjonskostnader, administrasjon og tekniske tilpasninger i bygget. På bakgrunn av dette vurderer styret at tiltaket neppe vil gi økonomisk gevinst for beboerne samlet sett. **Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.**

Forslag til vedtak
Utrede hvorvidt individuell vannmåler gir økonomisk gevinst for beboere.

Sak 14

Modernisering av husordensregler/forslag til årsmøtet fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Modernisering av husordensregler

1. Nabohensyn og trivsel

Reglene gjelder både inne i leilighetene og ved bruk av utearealer.

Det skal være nattero fra kl. 23:00 til 07:00 på hverdager, og fra kl. 24:00 til 08:00 i helger. Nattero innebærer at lydnivået skal holdes lavt nok til at naboers nattesøvn ikke urimelig eller gjentatt er til ulempe.

Støyende arbeid, for eksempel i forbindelse med oppussing, bør unngås etter kl. 20:00. Det oppfordres til å varsle naboer på forhånd ved oppussing, samt å varsle internt ved fester eller større sammenkomster.

Musikkanlegg og instrumenter må brukes med omtanke.

2. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dersom dyrehold urimelig eller gjentatt er til ulempe for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

3. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal brukes på en måte som ikke er til ulempe for andre beboere.

Beboer har ansvar for å ta vare på leiligheten slik at den ikke påfører bygningen eller fellesskapet skade, for eksempel ved å forebygge vannskader.

Beboer har ansvar for enkelt, løpende vedlikehold av vinduer, som årlig kontroll og rengjøring, slik at vinduene fungerer som de skal.

Alle leiligheter skal ha tilgjengelig brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Røykvarslere er seriekoblet og vedlikeholdes av selskapet.

4. Fellesarealer

Fellesarealer og trappeoppganger skal holdes fri for gjenstander, inkludert skostativ og lignende, av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Søppel skal håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

I-sekk er kun tillatt plassert minst 5 meter fra bygningen og må hentes innen 48 timer.

Ved oppussing eller større ryddearbeid er det den enkelte beboers ansvar å frakte bort avfall selv. Felles søppelanlegg og containere skal ikke brukes til bygg- eller spesialavfall.

Grilling er tillatt:

På balkong kun med gass- eller elektrisk grill.

På utearealer kan kullgrill benyttes, forutsatt tilsyn og tilstrekkelig avstand til bygninger.

Parkering skal skje i henhold til angitte regler for beboerparkering og gjeldende skilting.

5. Vaskeri

Vaskeriene er til felles bruk og benyttes etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Åpningstider:

Mandag–fredag: 07:00–21:00

Lørdag–søndag: 10:00–21:00

Vaskeriet skal forlates i den stand man selv ønsker å finne det.

6. Dugnad

Det arrangeres dugnad to ganger i året, vår og høst.

Dugnaden varsles minst to uker i forkant.

Containere bestilles til felles bruk. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall (maling, elektronikk, gips, kjemikalier m.m.).

7. Utleie

Utleie i henhold til vedtekter er tillatt etter avtale med styret.

Korttidsutleie som går utover vanlig, styregodkjent fremleie, og som har preg av gjentatt eller kommersiell utleie, er ikke tillatt dersom dette er til ulempe for bomiljøet.

8. Naboklager

Klager bør først tas direkte med den det gjelder, på en saklig og respektfull måte.

Dersom forholdet ikke løses, kan saken tas skriftlig opp med styret.

Anonyme henvendelser behandles ikke.

9. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og kreve at forholdene rettes.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret følge opp saken etter vedtektene og gjeldende lovverk.

Styrets innstilling

Styret legger frem forslag til reviderte husordensregler. Dagens regler er gamle og lite oppdatert med hensyn til bomiljøet slik det fungerer i dag.

Forslaget innebærer ingen vesentlige innstramminger, men en modernisering av språk og struktur, samt noen nødvendige presiseringer der dagens regler er uklare. Målet har vært å gjøre reglene enklere å forstå, mer relevante og lettere å praktisere – til beste for bomiljøet og et godt naboskap. Styret ber årsmøte om å vedta forslaget til reviderte husordenregler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar de nye Husordensreglene i sin helhet

---

Sak 15

Etablering av beredskapslager i 12 og 19/forslag til årsmøtet fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablering av enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 12 og 19

Etablering av beredskap i borettslaget ble etterspurt på årsmøtet i fjor. Styret har i etterkant vurdert saken i lys av gjeldende anbefalinger fra norske myndigheter om egenberedskap.

Myndighetene anbefaler at husholdninger og fellesskap bør kunne klare seg selv i en begrenset periode ved bortfall av strøm og vann. Styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget etablerer et enkelt og nøkternt beredskapslager for fellesarealene i Griffenfeldtsgate 12 og 19.

Tiltaket er ment som et lavterskel supplement til den enkelte beboers egenberedskap, og ikke som full kriseberedskap.

Formålet med beredskapslageret er å:

- sikre tilgang til drikkevann
- muliggjøre enkel kommunikasjon og lading ved strømbrudd
- gi grunnleggende belysning i fellesarealer
- bidra til økt trygghet og forutsigbarhet ved bortfall av strøm og/eller vann

Omfang – minimumsnivå

- Styret foreslår at beredskapslageret i hver gård i første omgang omfatter:
- Vannkanner med rensetabletter, dimensjonert for inntil tre døgn
- Ladeløsninger for mobiltelefon og bærbar PC

- Bærbare lykter/nødlys
- Batteribeholdning (AA/AAA og eventuelt oppladbare løsninger)
- Enkelt førstehjelpsutstyr

Omfanget er bevisst avgrenset og kan justeres over tid ved behov.

Gjennomføring i to trinn

Styret foreslår at etableringen skjer trinnvis og knyttes til dugnader:

Trinn 1 – høstdugnad 2026:

Etablering av lys, lading, førstehjelp og påbegynt vannberedskap.

Trinn 2 – vårdugnad 2027 (ved behov):

Ferdigstillelse av vannkapasitet og supplerende utstyr.

Kostnadsramme

Styret legger til grunn en estimert samlet kostnadsramme på inntil 50 000 kroner for begge gårder samlet, fordelt over to trinn.

Tiltaket gjennomføres innenfor styrets fullmakter og tilpasses erfaring og faktiske behov.

Organisering

Styret foreslår å knytte beredskapslageret til to frivillige beredskapskontakter per gård, utenfor styret.

Ordningen er ment å:

- sikre kontinuitet over tid
- fordele oppgaver og ansvar
- holde belastningen lav for den enkelte

Rollen innebærer ikke vakt- eller beredskapsansvar, men enkel oversikt og årlig kontroll i samarbeid med styret.

Holdbarhet og vedlikehold

Vann og rensetabletter har begrenset holdbarhet og forutsettes fornyet med en utskiftingssyklus på 3–5 år, i tråd med produsentenes anbefalinger.

De frivillige beredskapskontaktene gjennomfører én årlig enkel kontroll av lageret, inkludert funksjonstest av utstyr og kontroll av beholdning og holdbarhet, i samarbeid med styret.

Styrets innstilling

Årsmøtet støtter at styret etablerer et enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 1 og 19 i tråd med myndighetenes anbefalinger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret gå videre med planlegging og gjennomføring som beskrevet. Årsmøtet velger to frivillige beredskapskontakter per gård på årsmøtet.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

- **Valgkomiteens innstilling**

Nåværende styreleder tar gjenvalg:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

De foreslåtte kandidatene som styremedlem:

Erlend Sorknes. Data-ingeniør.

Magne Kvamme Nyhus. Økonom.

Nils Svalastog. Konsulent og produktansvarlig.

2 varamedlemmer: Velges på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

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

- Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Sorknes
- Magne Kvamme Nyhus
- Nils Svalastog

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 17

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått: ----------

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Leder Tatiana Alexandra De Lorena De Seves Griffenfeldts Gate 19 B

Styremedlem Peder Heiberg Sverdrup Griffenfeldts Gate 12 D

Styremedlem Eli-Berit Lillesæter Griffenfeldts Gate 12 A

Styremedlem Ola Windingstad Stensrud Griffenfeldts gate 19 B

Styremedlem Erik Sandstøl (har flyttet)

Styret hadde 12 styremøter i løpet 2025 og gjennomførte en rekke befaringer med

leverandører og samarbeidspartnere.

Varamedlem Mona Solberg

Varamedlem Kjell Norvin (døde 22. desember i fjor)

Valgkomiteen

Henrik Holdhus Andresen Griffenfeldts Gate 12 B

Bjørn D. Nistad Griffenfeldts Gate 12 C

Generelle opplysninger om Iladalen VII AS

Iladalen VII AS ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971525827 (GNR 219 BNR 105 og GNR 221 BNR 65). Aksjeselskapet består av 87 leiligheter, har ingen ansatte, og har som formål å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Som ledd i en strategisk gjennomgang av selskapets kostnadsstruktur har styret besluttet å bytte forretningsfører til Solibo AS med virkning fra 1. juli 2026. Endringen er i hovedsak administrativ, og det forventes ingen vesentlige endringer i den daglige oppfølgingen eller praktiske løsninger for beboerne.

Styret vil rette en særlig takk til forretningsfører John Mankarios ved OBOS for et langt og hyggelig samarbeid.

Vibbo og ny kommunikasjonsplattform

Informasjon om boligselskapet og det enkelte boforhold er tilgjengelig via Vibbo.no frem til 1. juli 2026. Portalen gir beboerne oversikt over egen bolig, felleskostnader og øvrig relevant informasjon. I forbindelse med skifte av forretningsfører vil selskapet gå over til plattformen Solibo Home ved oppstart av det nye kontraktsforholdet. Det vil bli gitt utfyllende informasjon om innlogging og praktisk bruk i forkant av overgangen for å sikre en smidig overføring av tjenestene. Målsettingen er å opprettholde enkel tilgang til nødvendig dokumentasjon og sikre effektiv kommunikasjon mellom styret og beboerne.

Felleskostnader

Styret besluttet, etter anbefaling fra forretningsfører, å øke felleskostnadene med 15 % med virkning fra 1. januar 2026. Tiltaket er nødvendig for å styrke selskapets likviditet og bygge en økonomisk buffer som sikrer forsvarlig drift. Styret prioriterer en sunn og forutsigbar økonomi, og arbeider kontinuerlig med å balansere hensynet til lave bokostnader mot behovet for tilstrekkelig kapital til fremtidige forpliktelser.

Økonomiske sparetiltak

Det er i perioden gjennomført en omfattende revisjon av boligselskapets leverandøravtaler for å identifisere kostnadsreduserende tiltak. Ved bytte av renholdstjenester er det oppnådd en årlig besparelse på 50 000 kroner. Overgangen til ny forretningsfører sommeren 2026 muliggjør i tillegg reforhandling av bank- og forsikringsbetingelser, noe som samlet anslås å redusere de årlige kostnadene med 400 000 kroner.

Videre har selskapet tilsluttet seg ordningen «Norgespris» for fjernvarme, som forventes å redusere energikostnadene med ca. 250 000 kroner per år. Etter utløp av tidligere bredbåndsavtale i 2025 er det inngått en ny 24-måneders kontrakt med redusert enhetspris, som ligger betydelig under markedsgjennomsnittet for tilsvarende leveranser. Samlet vil disse tiltakene gi en årlig besparelse på ca. 700 000 kroner når de er fullt implementert, noe som gir økt økonomisk handlingsrom til å møte fremtidige vedlikeholdsbehov.

Feil/mangler på vinduer

Som kjent har det vært en del problemer med vinduene som ble skiftet ut i 2017. Våren 2025 engasjerte styret derfor Byggmester Nerli som prosjektleder til å utføre oppdraget med å kartlegge og utbedre alle feil og mangler. Etter fase 1 ble det konstatert at ingen vinduer behøver å byttes og at det dreier seg om mindre utbedringer. Deler ble deretter avtalt å bestilles fra vindusleverandøren, Bykle.

I etterkant av dette har det oppstått en rekke forsinkelser og uregelmessigheter i prosjektet, noe som til slutt førte til at styret beordret stans i arbeidet på nyåret i 2026. Årsaken til dette var bekymring rundt kostnadsutvikling, sviktende prosjektledelse og fremdrift i henhold til kartleggingen. Etter flere forsøk på dialog med Nerli så vi oss nødt til å avslutte samarbeidet. Per i dag er det en tvist hvor styret bestrider fakturaer grunnet manglende etterprøvbarhet. Saken behandles som en pågående reklamasjon.

Styret har vært i kontakt med firmaer som muligens kan fullføre jobben, men det forutsetter at vi får levert en fullstendig og operasjonell kartlegging fra Nerli som vi kan gå videre med.

Vi beklager at denne saken har tatt uforholdsmessig lang tid og at den fremdeles ikke er løst.

Utbedringer på fjernvarmeanlegget

I løpet av perioden har styret arbeidet med oppfølging og utbedringer av fjernvarmeanlegget etter at det over tid har vært meldt om varierende varme i enkelte leiligheter. Arbeidet har blant annet bestått av teknisk gjennomgang av anlegget, justeringer av systemet og oppfølging av enkelte komponenter i fyrrommet.

Formålet med tiltakene har vært å sikre mer stabil drift og bedre varmefordeling i bygningene. I tillegg har styret hatt dialog med leverandører og fagpersoner for å få en bedre forståelse av anleggets tilstand og hvilke tiltak som kan bidra til mer effektiv drift.

Styret vil også fremover følge opp fjernvarmeanlegget. Det kan bli aktuelt med ytterligere tekniske justeringer og tiltak for å forbedre sirkulasjon og regulering i anlegget. Beboere oppfordres samtidig til å følge de vanlige rutinene for lufting av radiatorer ved behov, da dette kan bidra til bedre varme i den enkelte leilighet.

Rørleggertjenester

Styret har benyttet Nore VVS til utbedring av varmeanlegget, men gjennom vår vaktmester har vi også fått anbefalt flere leverandører med erfaring fra vårt boligselskap.

For å unngå misforståelser presiserer styret følgende: Arbeid som berører felles installasjoner, som vannrør, avløp eller radiatoranlegg, skal alltid avklares med styret før arbeid igangsettes. Dette gjelder også utskiftning

eller endringer av radiatorer, da radiatoranlegget er en del av byggets felles varmesystem og dermed omfattes av selskapets ansvar.

Dersom rørleggerarbeid medfører at vannet må stenges for andre beboere, skal dette varsles i forkant på Vibbo slik at berørte beboere får tilstrekkelig informasjon. Styret ber også om at arbeid planlegges i dialog med styret når det kan påvirke felles installasjoner eller andre beboere.

Stenging av søppelsjakter i Griffenfeldtsgate 12

Ny leverandør av renhold

Styret besluttet å si opp avtale om ukentlig trappevask med MR Malik Renholdservice AS grunnet pris og kvalitet. Det nye firmaet er Aqua Renhold AS, som innebærer en besparelse på kr 34 080 per år. Firmaet har også gjennomført nedvask av alle sjaktrom i nr. 12, som nå er avstengt, samt rengjøring av sjaktrom i nr. 19.

Modernisering av lys i fellesvaskeriene

Styret startet i 2024 arbeidet med å kartlegge muligheten for å installere nye LED-lamper med både ledelys og lyssensorer i alle trappeoppganger i nr. 12 og nr. 19. I tillegg ble det vurdert å installere LED-lamper med lyssensorer i de fleste fellesområdene. Dette tiltaket ble påbegynt med et økonomisk, miljømessig og sikkerhetsmessig hensyn.

Etter en lang anbudsprosess, med god rådgivning fra fagpersoner og innhenting av tilbud fra flere velkjente aktører, besluttet styret å ikke gå videre med prosjektet. Dette grunnet de høye kostnadene sett i lys av borettslagets noe sårbare økonomiske situasjon. Styret besluttet imidlertid å gjennomføre et mer begrenset tiltak. Det ble derfor installert nye LED-lamper og bevegelsessensorer i vaskekjellerne i både nr. 12 og nr. 19. Dette vil over tid bidra til lavere energiforbruk og dermed gi både økonomiske og miljømessige gevinster for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har gjennomført HMS-inspeksjoner i fellesarealer, i tillegg til vaktmesters regelmessige runder. Vi ser dessverre at det fortsatt er tendenser til at søppel og eiendeler oppbevares i fellesarealer. Dette medfører økt brannfare, og redusert fremkommelighet. Vi minner om at det ikke er lov å oppbevare noe i fellesarealer på loft, i kjeller eller trappeoppganger. Dette er for å sørge for frie rømningsveier og for å hindre farlig røykutvikling ved en eventuell brann.

Når det gjelder behov for parkering av barnevogn godtar vi, som tidligere kommunisert, likevel dette som et midlertidig unntak fra regelen siden vi foreløpig ikke har noen tilfredsstillende løsning for dette.

Brannsikkerhet og rutiner ved oppussing

Brannvernanlegget er levert og vedlikeholdes av Gowen AS.

I løpet av denne perioden har det vært noen tilfeller hvor brannalarmen har vært utløst uten at det har vært tilløp til brann. Dette har ført til at sensorene har vært justert for å reagere mindre følsomt på stimuli. Multidektektorene i trappeløpene kan for eksempel reagere på støv fra oppussing og det er derfor viktig at beboere dekker til disse når det utføres arbeid som skaper støv. Tildekking av detektor i leiligheten er også påkrevd ved oppussing, disse er også mer følsomme med større sjanse for å utløse alarm. Til informasjon har detektor i leilighetene optisk sensor, i tillegg til at den reagerer på varme og kullos.

N.B. Alle må forlate bygget når alarmen utløses, uansett årsak til at alarmen utløses. Skal du pusse opp og er i tvil, ta direkte kontakt med kundeservice hos Gowens AS, Tlf. 906 19 800.

Vedlikehold av utearealer

Iladalen VII AS har lang tradisjon for å bruke ressurser på vedlikehold og oppgradering av uteareale ne i 12 og 19. Deler av arbeidet utføres på dugnader mens årlig vedlikehold besørges av profesjonelle gartnere. I 2025 ble det utført systematisk beskjæring av trær og busker i både 12 og 19.

Det er også utført beskjæring av de store lønnetrærne mellom Griffenfeldts gate 19 og Gløtt Borettslag/Søren Jaabecksgate. Siden trærne står akkurat på tomtegrensen mellom de to borettslagene, ble tiltakene utført som et spleiselag boligselskapene i mellom.

Styret vil rette en særlig takk til beboere i 12 som har bidratt frivillig på uteareale ne i løpet av denne perioden.

Geoteknisk rapport om "synkehull" på baksiden av 19

Vi har over lengre tid hatt problemer med utglidning av jordmasser langs fasaden på baksiden av 19, men uten tilfredsstillende årsaksforklaringer på dette. Styret engasjerte derfor Løvlien Georåd for å utarbeide en rapport med en faglig vurdering og forslag til tiltak. Det anbefales å bytte ut løsmasser der det er store hull i bakken, et rimelig tiltak som kan ha effekt på lengre sikt. Det vurderes også at det er behov for å gjøre dette på steder i asfalten hvor det er påbegynte mindre hull. Andre alternativer som gjenstøpning av utsparingene (åpninger) i krypkjeller eller betongdekke er vurdert som svært kostbare og dermed mindre aktuelle tiltak.

Styret har på bakgrunn av denne rapporten besluttet å gå for rimeligste alternativ, det vil si å fylle igjen hull med nye løsmasser og deretter reasfaltere området.

Beregnet oppstart på tiltaket er våren 2026.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene er levert av Karl-Rune Rudolfsen/ Rudolfsen Vaktmesterservice AS siden 2016 og styret er veldig fornøyde med kvaliteten på tjenestene som leveres fra A-Å. Styret minner om viktigheten av at den enkelte beboer melder fra til styret om feil/mangler slik at vi kan iverksette tiltak. All kommunikasjon angående vaktmestertjenester foregår via styret.

Regler for håndtering av søppel

Styret leier containere til felles benyttelse hver vår og høst i forbindelse med borettslagets dugnader. Har du større mengder papp og søppel, ved for eksempel inn- eller utflytting, skal ikke dette belastes den ordinære kapasiteten til borettslaget, men fraktes bort på eget initiativ. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil automatisk fjernes av vaktmesteren i forbindelse med regelmessige inspeksjoner. Avfall som oppbevares midlertidig utendørs før avhenting må plasseres minimum 5 meter fra ytterveggen til fasaden i henhold til HMS-regler. For mer informasjon om håndtering av søppel, se Vibbo.

Rens av sluk i balkonger

Styret minner om at beboere er ansvarlige for å tilse at vannavløpet på balkongene fungerer, ved å fjerne rusk og rask. Dette er viktig for å hindre at fukt trenger inn i bygningsmassen.

Kommunikasjon med styret og beboere imellom

Styret opplever at informasjonsflyten fungerer bra med

kommunikasjonsplattformen Vibbo, fra oss til dere og beboere imellom. Vi etterstreber å oppdatere informasjonen her og oppfordrer derfor alle til å sjekke om det finnes svar på Vibbo før man henvender seg på andre måter. Styret foretrekker å motta enkle henvendelser på Vibbo mens mer omfattende saker med eventuell dokumentasjon kan sendes til iladalen7@styrerommet.no.Styret etterstreber å svare ut alle beboere innen rimelig tid, vi anerkjenner at dette ikke alltid er oppnåelig og beklager dersom du har opplevd dette.

Styret opplever generelt få klager på støy fra naboer og ser at mange er flinke til å varsle internt på Vibbo ved fest eller oppussing. I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven har styret besluttet at

kommunikasjonen mellom styret/forretningsfører og boligeierne skal skje elektronisk. Unntak gjelder for eiere som har reservert seg mot dette. Se mer informasjon om dette, og om reservasjon, på Vibbo.

Retningslinjer ved oppussing og ombygging

Styret minner om at beboere må sette seg inn i gjeldende byggeforskrifter ved planer om oppussing/ombygging. Ved deling av rom er det for eksempel ikke lov å fjerne radiatorer da disse regnes som en del av bygningsmassen. Ved sliping av gulv/restaurering av bad er det viktig at brannvarslingsanlegget dekkes til slik at ikke støv kommer til og skaper problemer. Ta kontakt med styret dersom du lurer på noe før du går i gang!

Fellesvaskeriene

Åpningstider:

Mandag til fredag: 07.00 - 21.00

Lørdag og søndag: 10.00 - 21.00

Påfyll av vaskekort går på rundgang i styret den første tirsdagen i måneden fra kl 18-19 **N.B.** Vi tar ikke lenger imot kontant betaling, se betalingsløsning i Vibbo.

Nye vaskekort koster 50 kroner og én vask koster 20 kroner. Bruk av tørkeskapene er gratis.

Dugnader

Styret arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Det er i sammenheng med dugnadene at det bestilles containere til felles benyttelse. Innsatsen som legges ned under dugnadene er av vesentlig verdi for fellesskapet, og bidrar til at vi sparer penger som ellers ville blitt brukt til å leie inn ressurser.

Styret trenger ditt engasjement!

Vi erfarer at mange beboere vegrer seg for å gå inn i styret, for eksempel fordi de har en travel hverdag eller ikke har erfaring med styreverv fra tidligere av. Vi vil gjerne understreke at dette ikke er til hinder for å påta seg et slikt oppdrag. Styrearbeid krever ingen spesiell kompetanse utover en interesse for å gjøre gode prioriteringer på vegne av fellesskapet og evnen til å samarbeide med andre.

ILADALEN VII AS
ORG.NR. 971525827, KLIENTNR. 5358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 165 683	0	2 205 000	2 205 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 876 172	6 082 832	3 872 000	4 436 000
Vaskeri	8	9 440	10 610	15 000	15 000
Andre inntekter		0	7 987	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 051 295**	**6 101 429**	**6 092 000**	**6 656 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 540	-16 920	-34 000	-34 000
Styrehonorar	4	-240 000	-120 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-6 008	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-15 327	-9 411	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-178 365	-170 218	-184 000	-185 000
Konsulenthonorar		-30 128	-49 886	-60 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-751 585	-1 561 924	-215 000	-715 000
Forsikringer		-525 807	-348 557	-399 000	-597 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 000	-167 000
Kommunale avgifter	7	-929 020	-878 385	-1 015 000	-1 066 720
Energi/fyring	9	-1 109 115	-1 221 012	-1 310 000	-1 060 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 809	-140 126	-156 000	-160 680
Andre driftskostnader	10	-546 946	-456 480	-429 000	-456 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 690 076**	**-5 140 344**	**-4 224 000**	**-4 726 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 361 220**	**961 085**	**1 868 000**	**1 929 600**
Innbetalt andel fellesgjeld		317 591	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 678 811**	**961 085**	**1 868 000**	**1 929 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 521	81 094	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 636 388	-1 719 589	-1 691 000	-1 520 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 598 867**	**-1 638 495**	**-1 661 000**	**-1 490 000**
ÅRSRESULTAT		**79 944**	**-677 409**	**207 000**	**439 600**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-677 409		
Til annen egenkapital:		79 944	0		

ILADALEN VII AS
ORG.NR. 971525827, KLIENTNR. 5358

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 023 896	1 029 904
Aksjer og andeler	15	175	175
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 024 071**	**1 030 079**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		128 850	122 235
Andre kortsiktige fordringer	16	8 138	10 440
Driftskonto OBOS-banken		841 821	449 917
Sparekonto OBOS-banken		735 504	1 876 269
SUM OMLØPSMIDLER		**1 714 313**	**2 458 861**
SUM EIENDELER		**2 738 384**	**3 488 940**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	19	-26 245 557	-26 325 501
SUM EGENKAPITAL		**-26 141 157**	**-26 221 101**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	27 142 973	27 987 851
Annen langsiktig gjeld	21	1 152 847	1 155 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 295 820**	**29 143 051**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		573 055	557 676
Påløpte renter		8 313	9 314
Påløpte avdrag		2 353	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**583 721**	**566 990**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 738 384**	**3 488 940**
Pantstillelse	22	34 323 250	34 323 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026
Styret i Iladalen Vii As

ɔra de Lorena de Seves /s/ Peder Sverdrup /s/

k Sandstøl /s/ Ola Windingstad Stensrud /s/ Eli-Berit Lillesæter /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
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 andelseiernes 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	3 784
Felleskostnader	3 758 664
Lokalleie	113 724
Kapitalkostnader IN I	2 171 813
Reg.kapitalkostnader IN I	-6 129
Fratrekk kapitalkostnader	-2 165 683
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 876 172**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
Gaver til ansatte	-700
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 540**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 000
SUM STYREHONORAR	**-240 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 300

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 327
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 327**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-150 381
Drift/vedlikehold VVS	-174 175
Drift/vedlikehold elektro	-37 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 254
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-240 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 865
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 363
Kostnader dugnader	-11 968
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-751 585**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 789
Vann- og avløpsgebyr	-572 750
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-351 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-929 020**

NOTE 8
VASKERI

Inntekter	9 440
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**9 440**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

BESKYTTET

Elektrisk energi	-38 858
Fjernvarme	-1 070 257
SUM ENERGI / FYRING	**-1 109 115**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 950
Container	-11 125
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 992
Lyspærer og sikringer	-490
Vaktmestertjenester	-241 443
Renhold ved firmaer	-238 430
Andre driftskostnader	-21 140
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 300
Andre kontorkostnader	-1 888
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 455
Øreavrunding	19
Velferdskostnader	-10 552
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-546 946**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 017
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 504
SUM FINANSINNTEKTER	**37 521**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 636 388
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 636 388**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 023 896
SUM BYGNINGER	**1 023 896**

Gnr.219/bnr.105 M. flere
Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1989.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 1938	1 029 904	
Avskrevet i år	-6 008	
		1 023 896
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 023 896**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 008**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Andel Sagene Samfunnshus	100
Andel NBBL	75
SUM AKSJER OG ANDELER	**175**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	8 138
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 138**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	104 400
SUM AKSJEKAPITAL	**104 400**

Fordelt på 87 aksjer x 1 200.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	25 658 029
Egenkapital fra IN tidligere	360 000
Egenkapital fra IN 2025	317 591
Reduksjon EK fra IN	-92 473
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**26 243 147**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 19
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 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Renter 31.12: 5,94 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2019 og 2020	-32 110 262
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 762 411
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	527 287
Nedbetalt tidligere, IN	360 000
Nedbetalt i år, IN	317 591

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-27 142 973**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Gjeld til eiere/andre	2 353
Andre innskudd	-1 155 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 152 847**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	27 142 973
Beregnede IN forpliktelser	585 118
TOTALT	**27 728 091**

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

Bygninger	1 023 896
TOTALT	**1 023 896**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ILADALEN VII AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILADALEN VII AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8YZ10-NO3LL-FSNBC-5JZ05-EZNEE-U6IJE

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

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 16:05:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8YZ10-NO3LL-FSNBC-5J205-EZNEE-U6IJE

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 5358 **Selskapsnavn:** ILADALEN VII AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ILADALEN VII AS

Organisasjonsnummer: 971525827
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Sagene Samfunnshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at aksjeselskapets rådgiver; John Mankarios velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås; John Mankarios. Som protokollvitner foreslås Magne Kvamme Nyhus.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Skur til sykler / barnevogn

Fremmet av: Felicia Nalbant Nordpoll

Det er flere som har sykler og barnevogner i sameiet og som derav kan ha stor nytte av et oppgradert stykkelskur.

Ønsker å lufte tanken om å oppgradere skuret i bakgården ved å få på vegger og tak, eventuelt gjøre det litt større slik at det blir plass til både sykler og barnevogner.

Styrets innstilling
Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etteretning og bestilt erstatning til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Oppgradering/bygging av skur for sykler og barnevogner.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Tak sykkelskur

Fremmet av: Fanny Vaager

Om sykkelskuret/buret får et tak vil det både være supert for syklene som står der, og vil i tillegg kunne brukes til å sette barnevogner der om vinteren. Det er fryktelig tungt og vanskelig å få vogn opp fra kjeller med et barn på armen :)

Evt hadde det vært topp å kunne bruke det lille skuret der trillebårer står, de er vel ikke i bruk Im vinteren og da kunne vogner plasseres her?

Styrets innstilling
Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etteretning og bestilt erstatning til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bygge tak så sykkelskuret er tørt

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Sykkelstativ

Fremmet av: Ina Sloth Sandell

Flere av sykkelstativene ved inngangen til 12D er ødelagte og vanskelige å bruke. Det gjør at det bare er noen få som er ledige. Sykkelskuret i bakgården er fin, men ikke så tyverisikkert med låsemekanismen nå. Skulle også ønske vi kunne ts en gjennomgang av sykler da det står flere ødelagte sykler som ikke virker å være i bruk, det tar opp unødvendig med plass.

Styrets innstilling
Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etteretning og bestilt erstatning til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fornyelse av sykkestativer ved 12D og nytt sykkelskur i bakgården.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Felles montering av lekasjestopper

Fremmet av: Felicia Nalbant Nordpoll

En lekasjestopper kan redusere konsekvensene av en eventuell lekkasje. Dersom stopperen er montert av fagpersonell kommer man også bedre ut på forsikringen dersom lekkasje skulle skje.

Er dette noe flere boenheter ønsker kunne vi fått inn et tilbud fra et godkjent firma for montering i flere boenheter samtidig.

Styrets innstilling
Lekkasjestopper i den enkelte leilighet anses som den enkelte andelseiers ansvar. Borettslaget vil derfor ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering. Den enkelte beboer står fritt til å installere lekkasjestopper i egen leilighet dersom man ønsker det.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kartlegging og oppgradering av lekksjestopper.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget vil ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Bygging av balkong mot Iladalen

Fremmet av: Vilde Helene Fornebo

Ønsker å be styret vurdere muligheten for å bygge balkonger mot Iladalen (19D). Fasaden er sørvestvendt og har gode solforhold. Balkonger her vil kunne gi økt bokvalitet ved bedre utnyttelse av sol og lys. Det vil også bidra til økt attraktivitet og verdi, samt styrke borettslagets samlede kvalitet og konkurransekraft i boligmarkedet. Jeg er klar over at et slikt prosjekt krever vurdering av tekniske, økonomiske og reguleringsmessige forhold, og foreslår derfor at styret utreder gjennomførbarhet og kostnader før det tas opp på årsmøtet.

Styrets innstilling
Beboer Mona Solberg har påtatt seg å undersøke saken for styret. Styret har imidlertid ikke mottatt opplysninger som gir grunnlag for å ta stilling til forslaget på nåværende tidspunkt. Styret har også fått informasjon om at tiltaket i praksis kun vil gjelde et fåtall av leilighetene. Styret er opptatt av at eventuelle tiltak i borettslaget så langt som mulig bør kunne gjelde alle beboere, selv om byggene er noe ulikt utformet. Styret er også opptatt av å prioritere borettslagets økonomi og nødvendig vedlikehold. **På dette grunnlaget anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.**

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Innsendt forslag ble ikke vedtatt.**

12. Innsyn i dokumentasjon samt vurdering av ventilasjons- og fuktproblematikk.

Fremmet av: Therese Helland

Det er meldt om mugg-/fuktproblemer i leilighet i bygget. Det ble gjennomført befaring av fagpersoner. Styreleder har via styrets e-postadresse informert om at styret har behandlet saken og avsluttet den, men til tross for flere forespørsler er verken rapporten fra befaringen eller øvrig vurderingsgrunnlag gjort tilgjengelig for innsyn. Det foreligger samtidig opplysninger som kan tyde på mulig sammenheng med ventilasjon og bygningsmessige forhold.

Styrets innstilling
Styret har allerede undersøkt forholdet, blant annet i dialog med boligselskapets forsikringsselskap. Forsikringen dekker ikke denne typen forhold, og det er ikke dokumentert feil ved felles deler av bygget.

Relevant faktagrunnlag som ligger til grunn for styrets vurdering kan gjøres tilgjengelig i den grad det følger av gjeldende regler om innsyn. Interne styredokumenter, herunder styreprotokoller og interne vurderinger, omfattes ikke av dette.

Dersom det fremlegges ny, dokumentert informasjon som tilsier behov for nærmere teknisk vurdering av ventilasjon eller fuktforhold i bygget, vil styret følge dette opp.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret:
– gi innsyn i rapport fra befaringen samt øvrig dokumentasjon som ligger til grunn for styrets vurdering.
– vurdere behov for teknisk gjennomgang av ventilasjons- og fuktforhold i bygget.

✓ **Vedtatt.**

13. Individuell vannmåler

Fremmet av: Vilde Helene Fornebo

Jeg ønsker å be om at styret vurderer innføring av individuell måling av vannforbruk i aksjelaget. Dette kan gi økt bevissthet rundt vannforbruk, redusert samlet forbruk og potensielt lavere kostnader over tid. Det er ønskelig at utredningen omfatter kostnader, tekniske løsninger og økonomiske samt miljømessige konsekvenser.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke at dette utredes nå. Individuelle vannmålere vil innebære installasjonskostnader, administrasjon og tekniske tilpasninger i bygget. På bakgrunn av dette vurderer styret at tiltaket neppe vil gi økonomisk gevinst for beboerne samlet sett. **Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.**

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Innsendt forslag ble ikke vedtatt.**

14. Modernisering av husordensregler/forslag til årsmøtet fra styret

Modernisering av husordensregler

1. Nabohensyn og trivsel

Reglene gjelder både inne i leilighetene og ved bruk av utearealer.

Det skal være nattero fra kl. 23:00 til 07:00 på hverdager, og fra kl. 24:00 til 08:00 i helger. Nattero innebærer at lydnivået skal holdes lavt nok til at naboers nattesøvn ikke urimelig eller gjentatt er til ulempe.

Støyende arbeid, for eksempel i forbindelse med oppussing, bør unngås etter kl. 20:00. Det oppfordres til å varsle naboer på forhånd ved oppussing, samt å varsle internt ved fester eller større sammenkomster.

Musikkanlegg og instrumenter må brukes med omtanke.

2. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dersom dyrehold urimelig eller gjentatt er til ulempe for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

3. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal brukes på en måte som ikke er til ulempe for andre beboere.

Beboer har ansvar for å ta vare på leiligheten slik at den ikke påfører bygningen eller fellesskapet skade, for eksempel ved å forebygge vannskader.

Beboer har ansvar for enkelt, løpende vedlikehold av vinduer, som årlig kontroll og rengjøring, slik at vinduene fungerer som de skal.

Alle leiligheter skal ha tilgjengelig brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Røykvarslere er seriekoblet og vedlikeholdes av selskapet.

4. Fellesarealer

Fellesarealer og trappeoppganger skal holdes fri for gjenstander, inkludert skostativ og lignende, av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Søppel skal håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

I-sekk er kun tillatt plassert minst 5 meter fra bygningen og må hentes innen 48 timer.

Ved oppussing eller større ryddearbeid er det den enkelte beboers ansvar å frakte bort avfall selv. Felles søppelanlegg og containere skal ikke brukes til bygg- eller spesialavfall.
Grilling er tillatt:

På balkong kun med gass- eller elektrisk grill.

På utearealer kan kullgrill benyttes, forutsatt tilsyn og tilstrekkelig avstand til bygninger.

Parkering skal skje i henhold til angitte regler for beboerparkering og gjeldende skilting.

5. Vaskeri

Vaskeriene er til felles bruk og benyttes etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Åpningstider:

Mandag–fredag: 07:00–21:00

Lørdag–søndag: 10:00–21:00

Vaskeriet skal forlates i den stand man selv ønsker å finne det.

6. Dugnad

Det arrangeres dugnad to ganger i året, vår og høst.

Dugnaden varsles minst to uker i forkant.

Containere bestilles til felles bruk. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall (maling, elektronikk, gips, kjemikalier m.m.).

7. Utleie

Utleie i henhold til vedtekter er tillatt etter avtale med styret.

Korttidsutleie som går utover vanlig, styregodkjent fremleie, og som har preg av gjentatt eller kommersiell utleie, er ikke tillatt dersom dette er til ulempe for bomiljøet.

8. Naboklager

Klager bør først tas direkte med den det gjelder, på en saklig og respektfull måte.

Dersom forholdet ikke løses, kan saken tas skriftlig opp med styret.

Anonyme henvendelser behandles ikke.

9. Brudd på husordensreglene.

Ved brudd på husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og kreve at forholdene rettes.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret følge opp saken etter vedtektene og gjeldende lovverk.

Styrets innstilling
Styret legger frem forslag til reviderte husordensregler. Dagens regler er gamle og lite oppdatert med hensyn til bomiljøet slik det fungerer i dag.

Forslaget innebærer ingen vesentlige innstramminger, men en modernisering av språk og struktur, samt noen nødvendige presiseringer der dagens regler er uklare. Målet har vært å gjøre reglene enklere å forstå, mer relevante og lettere å praktisere – til beste for bomiljøet og et godt naboskap. Styret ber årsmøte om å vedta forslaget til reviderte husordenregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar de nye Husordensreglene i sin helhet
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Etablering av beredskapslager i 12 og 19/forslag til årsmøtet fra styret

Etablering av enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 12 og 19

Etablering av beredskap i borettslaget ble etterspurt på årsmøtet i fjor. Styret har i etterkant vurdert saken i lys av gjeldende anbefalinger fra norske myndigheter om egenberedskap.

Myndighetene anbefaler at husholdninger og fellesskap bør kunne klare seg selv i en begrenset periode ved bortfall av strøm og vann. Styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget etablerer et enkelt og nøkternt beredskapslager for fellesarealene i Griffenfeldtsgate 12 og 19.

Tiltaket er ment som et lavterskel supplement til den enkelte beboers egenberedskap, og ikke som full kriseberedskap.

Formålet med beredskapslageret er å:

- sikre tilgang til drikkevann
- muliggjøre enkel kommunikasjon og lading ved strømbrudd
- gi grunnleggende belysning i fellesarealer
- bidra til økt trygghet og forutsigbarhet ved bortfall av strøm og/eller vann

Omfang – minimumsnivå

- Styret foreslår at beredskapslageret i hver gård i første omgang omfatter:
- Vannkanner med rensetabletter, dimensjonert for inntil tre døgn
- Ladeløsninger for mobiltelefon og bærbar PC
- Bærbare lykter/nødlys
- Batteribeholdning (AA/AAA og eventuelt oppladbare løsninger)
- Enkelt førstehjelpsutstyr

Omfanget er bevisst avgrenset og kan justeres over tid ved behov.

Gjennomføring i to trinn

Styret foreslår at etableringen skjer trinnvis og knyttes til dugnader:

Trinn 1 – høstdugnad 2026:

Etablering av lys, lading, førstehjelp og påbegynt vannberedskap.

Trinn 2 – vårdugnad 2027 (ved behov):

Ferdigstillelse av vannkapasitet og supplerende utstyr.

Kostnadsramme

Styret legger til grunn en estimert samlet kostnadsramme på inntil 50 000 kroner for begge gårder samlet, fordelt over to trinn.

Tiltaket gjennomføres innenfor styrets fullmakter og tilpasses erfaring og faktiske behov.

Organisering

Styret foreslår å knytte beredskapslageret til to frivillige beredskapskontakter per gård, utenfor styret.

Ordningen er ment å:

- sikre kontinuitet over tid
- fordele oppgaver og ansvar
- holde belastningen lav for den enkelte

Rollen innebærer ikke vakt- eller beredskapsansvar, men enkel oversikt og årlig kontroll i samarbeid med styret.

Holdbarhet og vedlikehold

Vann og rensetabletter har begrenset holdbarhet og forutsettes fornyet med en utskiftingssyklus på 3–5 år, i tråd med produsentenes anbefalinger.

De frivillige beredskapskontaktene gjennomfører én årlig enkel kontroll av lageret, inkludert funksjonstest av utstyr og kontroll av beholdning og holdbarhet, i samarbeid med styret.

Styrets innstilling
Årsmøtet støtter at styret etablerer et enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 1 og 19 i tråd med myndighetenes anbefalinger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret gå videre med planlegging og gjennomføring som beskrevet. Årsmøtet velger to frivillige beredskapskontakter per gård på årsmøtet.
>
> **Vedtatt.**
>
> **Anna Dåsnes - Griffenfeldts Gate 19 B.**
> **Francesca Elizabeth Watson - Griffenfeldts Gate 12 C**
> **Eli-Berit Lillesæter - Griffenfeldts Gate 12 A**
> **Utnevnt som frivillige kontakter.**

16. Valg av tillitsvalgte

- **Valgkomiteens innstilling**

Nåværende styreleder tar gjenvalg:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

De foreslåtte kandidatene som styremedlem:

Erlend Sorknes. Data-ingeniør.

Magne Kvamme Nyhus. Økonom.

Nils Svalastog. Konsulent og produktansvarlig.

2 varamedlemmer: Velges på generalforsamlingen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Følgende stilte til valg:
Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Magne Kvamme Nyhus
Erlend Sorknes
Nils Svalastog

Følgende stilte til valg:
Magne Kvamme Nyhus
Erlend Sorknes
Nils Svalastog

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anna Dåsnes
Marie Vegge

Følgende stilte til valg:
Anna Dåsnes
Marie Vegge

17. Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått: Vilde Landrø Thorvald og Martine Moursund Jevnesen.

✓ **Vedtatt.**

Møtet ble avsluttet kl. 20.00. Oslo, 27.04.2026

Møteleder og protokollfører
John Mankarios /s/

Protokollvitne
Magne Kvamme Nyhus /s/

A/S Iladalen VII

HUSORDENSREGLER

FOR
A/S ILADALEN VII

Vedtatt av Generalforsamlingen 14. juni 2001
Sist endret 04.5.2018

I. Alminnelige regler

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Enhver skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt for borettslaget. Det skal være ro i bygningen i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00.

II. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

III. Bruk av leilighet

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet. Fest skal varsles til naboene i god tid.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

Banking eller risting av tepper eller annet tøy skal ikke gjøres via balkonger og vinduer. Bruk oppsatte bankestativer.

Beboerne er ansvarlig for at leiligheten til enhver tid er i god stand samt at husordensreglene følges. Skade på leiligheten dekkes av leieboer selv. Beboerene plikter å sørge for at avløpsrør i leiligheten ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

Alle leiligheter skal være utstyrt med godkjent brannslokningsapparat og røykvarsler.
For øvrig vises det til inngått husleiekontrakt.

IV. Bruk av fellesareal

Styret vurderer beboernes behov og bestemmer bruksområdet i fellesarealene, så sant dette kommer beboerne til gode. Fellesarealet skal til enhver tid holdes ryddig og gjenstander skal ikke hensettes.

Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakt. Brennbare ting skal ikke kastes i søppelsjakt. Unødig støy i trapperom må unngås. Aktiviteter på uteareale må ikke volde skade på grøntanlegg og bygninger.

Vaktmester skal i henhold til arbeidsinstruks holde veier og grøntarealer i orden samt sørge for snømåking og kontroller at ytterdører er låst hver kveld.

Utgangs-, kjeller- og loftsdører skal være låst også med sikkerhetslås til enhver tid. Lys på loft og kjeller skal slokkes etter bruk.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder. Lettantennelig materiale må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling på balkong er det kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Ved grilling på utearealer er det tillatt å bruke kullgrill såfremt det foregår under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved grilling og bruk av utepeis skal man generelt ta hensyn til naboer.

For bruk av vaskerier vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene samt tider for vasking vedtatt på generalforsamlingen:
Vasketider er per i dag:
Mandag-fredag kl. 07:00-21:00
Lørdag-søndag kl. 10:00-21:00

Parkering er tillatt på fellesarealer i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

V. Dugnad

Det avholdes 2 dugnader hvert år: en på våren og en på høsten. Dugnader varsles senest 2 uker i forveien.

VI. Diverse

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen selv.

VII. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Informasjon om Iladalen VII AS

Iladalen VII AS
Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 525 827. Antall aksjer er lik antall leiligheter, dvs. 87. Aksjonærene har stemmerett på selskapets Generalforsamling.

Bygningene
Iladalen VII AS består av Griffenfeldts gate 12 og 19. Tomten er festet av Oslo kommune. Bygningene er bygget i 1939-1940 og er oppført i teglstein med bærende indre veggelementer, dragere og etasjeskillere i armert betong. Lettvegger er oppført i ¼-steins tegl, noen med rabits i tillegg. Innvendige vegger er pusset med mørtel av kalksement.

Generalforsamling
Generalforsamlingen avholdes i begynnelsen av juni måned. Styrets arbeid siste år, regnskap og budsjetter gjennomgås. Større bygningsmessige saker gjennomgås under Generalforsamlingen. Det foretas også valg av styre.

Vedlikehold av leiligheten
Den enkelte aksjonær er ansvarlig for innvendig vedlikehold av leiligheten. Ref. også § 5 i standardbestemmelsene i husleiekontrakten der det gjøres rede for leiers ansvar for vedlikehold av leiligheten.

Fellesarealer
Det er ikke tillatt med lagring av ting og søppel på fellesarealene inne og ute.

Dugnad
Vår og høst holder selskapet dugnad, og alle aksjonærer oppfordres til å delta. I forbindelse med dugnaden bestilles det containere for fjerning av søppel og hageavfall, men også for at beboere kan bli kvitt ukurant søppel.

Nøkler
Med hver leilighet følger det ett sett nøkler. Det er nøkler til egen dør, nøkkel som passer til hoveddør, kjeller loft og fellesvaskeri. Det er i tillegg nøkkel til reservasjonslås for vaskeri og nøkkel til postkasse.

Det er i utgangspunktet 3 nøkler til utgangsdør per leilighet. Evt. ekstra systemnøkler bestilles gjennom Styret. Styret eller vaktmester har ikke nøkler til den enkelte leilighet.

Fyring og varmt vann
Det er et fyrrom i hver av bygningene 12 og 19. I 2006 ble boligselskapet tilknyttet fjernvarme. Oljefyringen er fortsatt tilknyttet men ikke i bruk. Systemet har fungert på følgende måte, varmen føres med varmt vann til radiatorene i leilighetene. Hver høst skal alle radiatorer luftes, dvs. ventilen i enden av radiatoren åpnes med en liten settskrue ca. 1 omgang. Når det kommer vann ut, stenges ventilen. Alle leiligheter skal ha radiatornøkkel for lufting av radiator, disse kan kjøpes i jernvarehandel.

Elektrisk anlegg
Alle stigeledninger og sikringsskap ble byttet i 2001-2002. Den enkelte beboer er ansvarlig for ledningsnett fra sikringsskap til punkter i leiligheten. Det anbefales at beboere med gammelt ledningsnett skifter ut dette.

Vinduer
Vinduene er fra 2017.

Markiser
Aksjonærene som bor i leilighet som har balkong uten tak kan for egen regning sette opp balkongmarkiser i farge godkjent av styret.
Skriftlige søknader om markise og fargevalg sendes styret for godkjenning før disse settes opp.

Navneskilt
Beboerne har i utgangspunktet selv ansvar for navneskilt på ringetablå og postkasse. Navneskilt til postkasse kan kjøpes hos jernvarehandler, og styret tar seg av skilt til ringetablå.

Baderommene
Baderommene i gården var ferdig oppusset juni 2005, arbeidet ble utført av Brødrene Bastiansen AS.

Fellesvaskerier
Det er et fellesvaskeri i hver gård. Noen beboere har nøkkel til rullebod, og nøkkel til vaskeri henger i rulleboden. Hver leilighet har en lås for reservasjon av vasketid. Bruk av vaskeriet forutsetter at vasketidene overholdes og at vaskeriet rengjøres etter bruk. Styret selger vaskekort til tider som er bekjentgjort på oppslagstavlene. Kortene er selskapets eiendom, og returneres etter bruk for oppladning. Det er innført kr. 50 i depositum for kortene pga. manglende retur av brukte kort.

Vaktmester
Det er ansatt vaktmester i selskapet på deltid. Vaktmesterens oppgave er først og fremst å sørge for at tekniske anlegg fungerer og ellers holde eiendommen i orden.

Dersom beboere ønsker tjenester av vaktmester blir det på eget initiativ og etter avtale mellom vaktmester og beboer. Selskapet påtar seg ikke noe ansvar i slike forhold.

Elektriker og rørlegger
Selskapet har for tiden avtale med rørleggerfirmaet Mercur og elektrikerfirmaet Hoel Elektro. Disse brukes til reparasjoner på fellesanlegg. Ingen beboere skal selv bestille håndverkere til fellesarealer, men henvende seg til Styret.

Klager og beskjeder til styret og vaktmester
Aksjeselskapet har to postkasser for interne meddelelser, begge på dører til rulleboder. Selskapets postadresse er Iladalen VII AS, Griffenfeldts gate 19 D, 0460 Oslo.

Klager og andre saker bør fremmes skriftlig for styret.

VEDTEKTER

FOR ILADALEN VII AS BOLIGAKSJESELSKAP, ORG NR 971525827.

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 14.JUNI.06

Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 104 400,- fordelt på 87 aksjer
á kr 1 200,- fullt innbetalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Planlagt arbeid skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade bygningsmassen. Dersom en skade oppstår grunnet manglende fagmessig arbeid, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skaden for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe eller sjenanse for andre eiere i boligselskapet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (nye eiere) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse nye eiere om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

(9) Radiatorene er en fellesinstallasjon som selskapet har ansvar for. Aksjeeierne har ikke anledning til å fjerne eller bytte radiatorer på eget initiativ.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker. Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall gjøre vedtak om tiltak som går utover vanlig forvaltning og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.11.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86542414
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 105.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 219, bnr. 105.

GNR. 219 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.10.1939.

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

2404 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

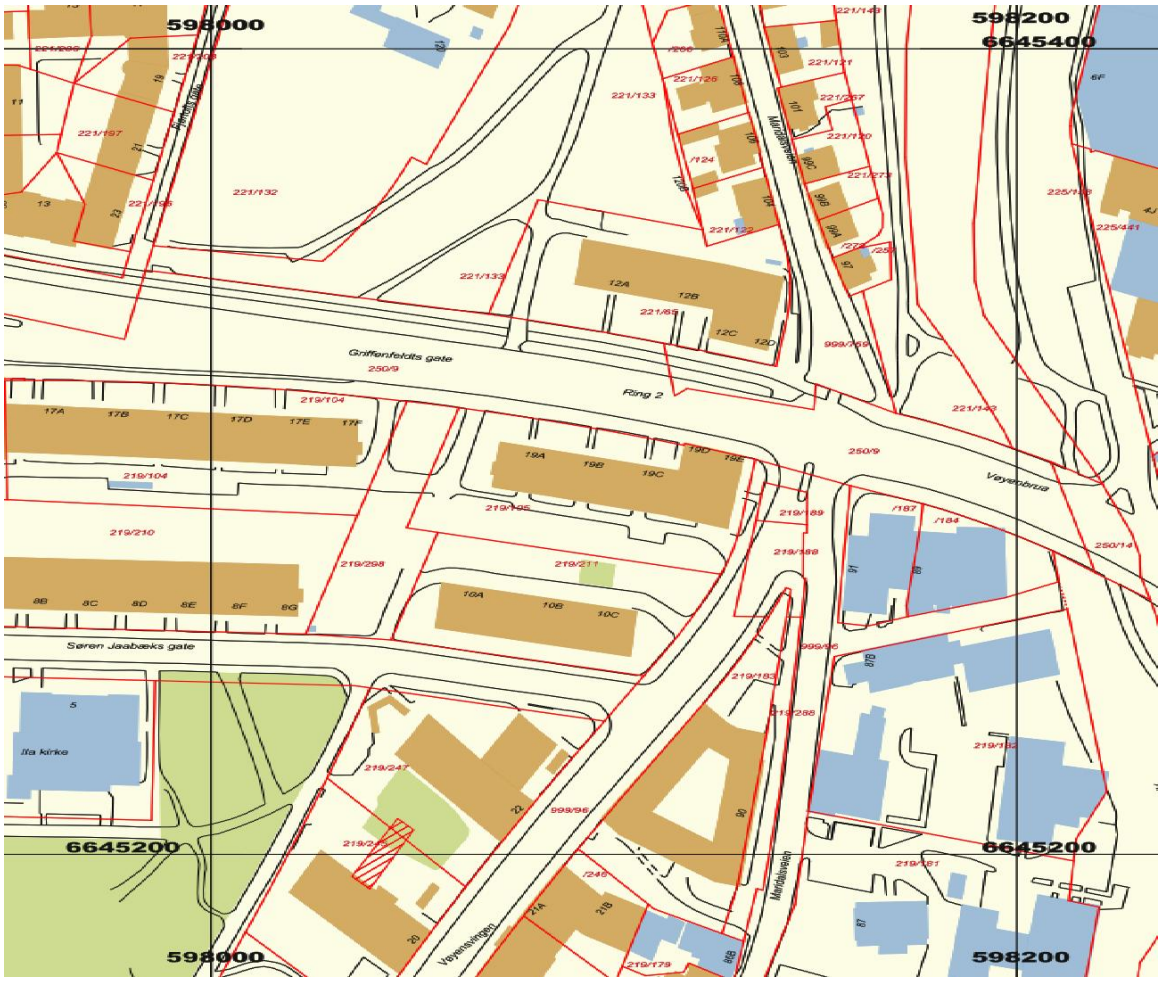
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

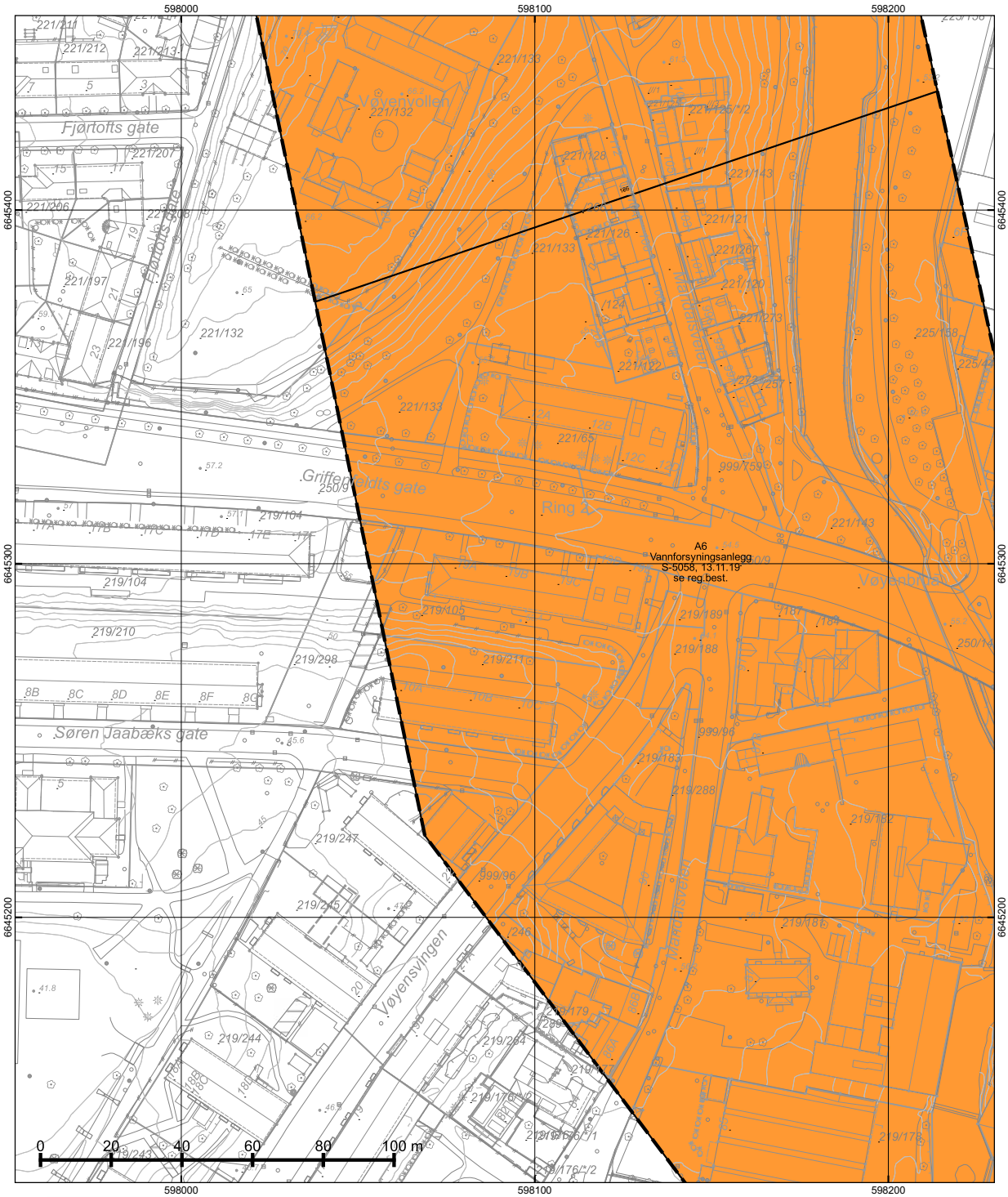
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

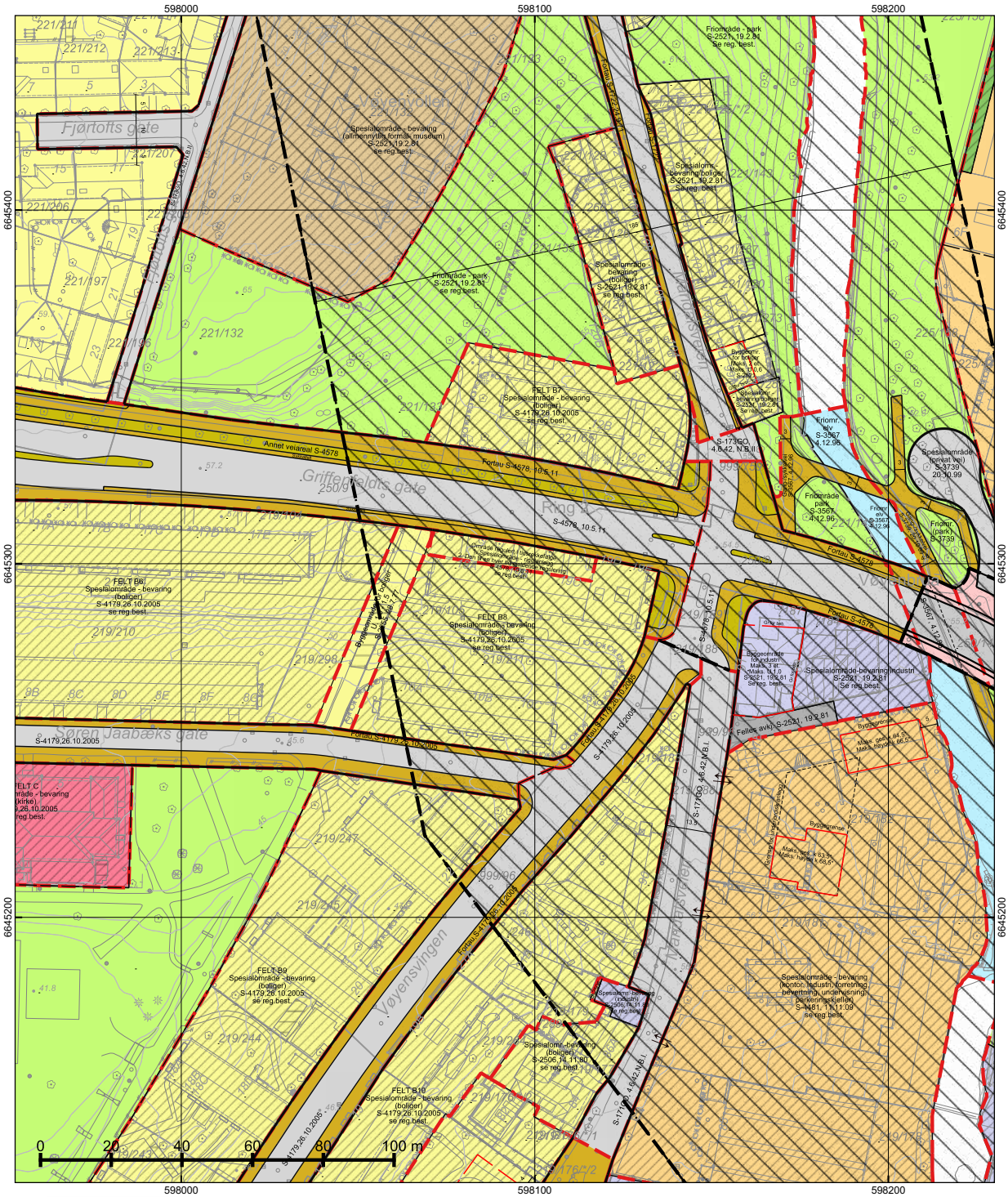
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 164805/ 86542415
Deres ref.:
Adresse: Griffenfeldts gate 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/105

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

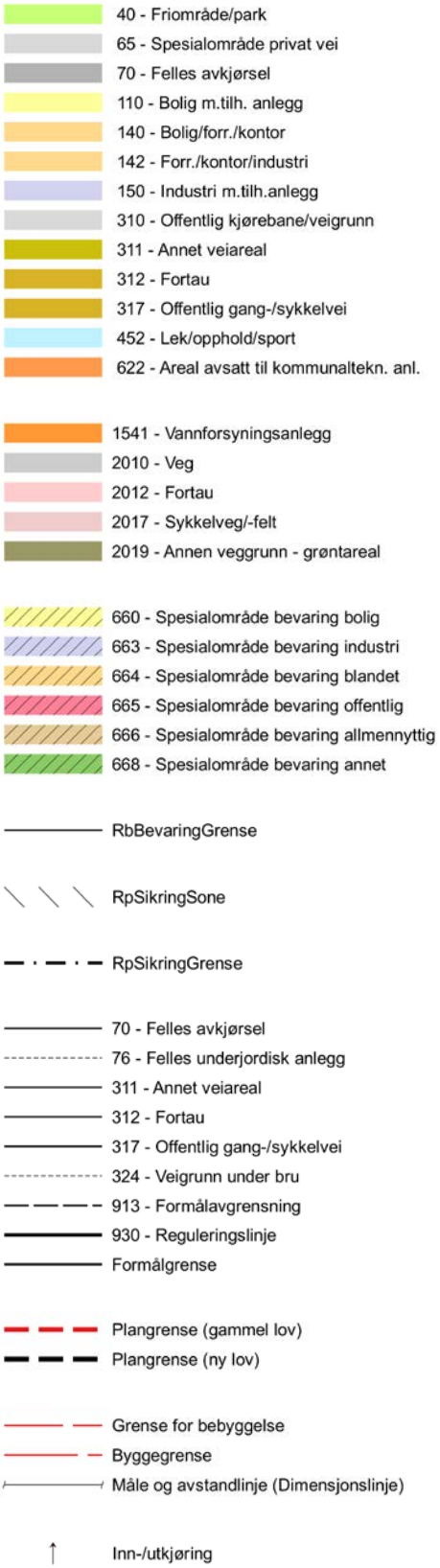
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

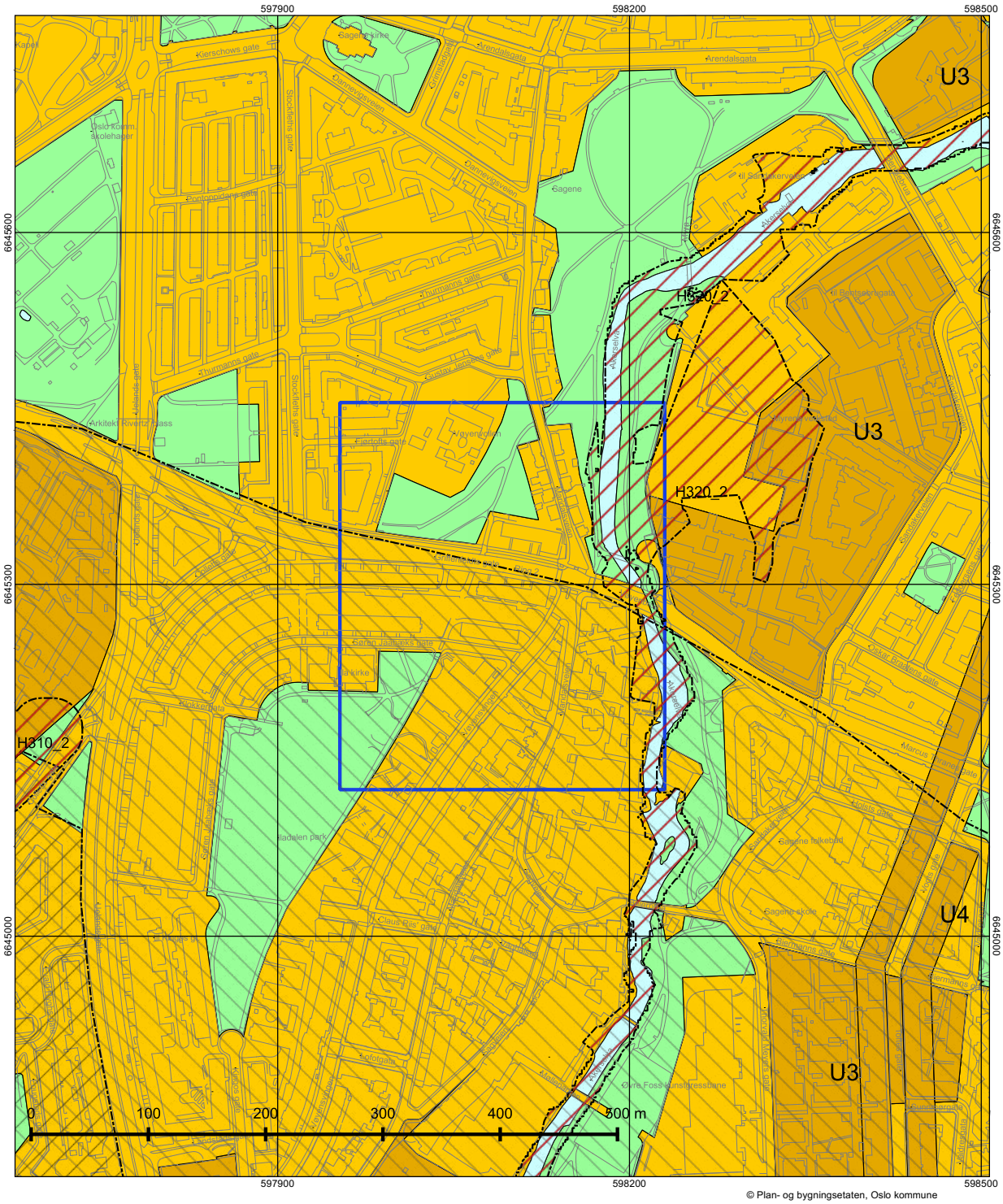
PlottID/Best.nr: 164805/ 86542415
Deres ref.:
Adresse: Griffenfeldts gate 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/105

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164805/86542415
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.

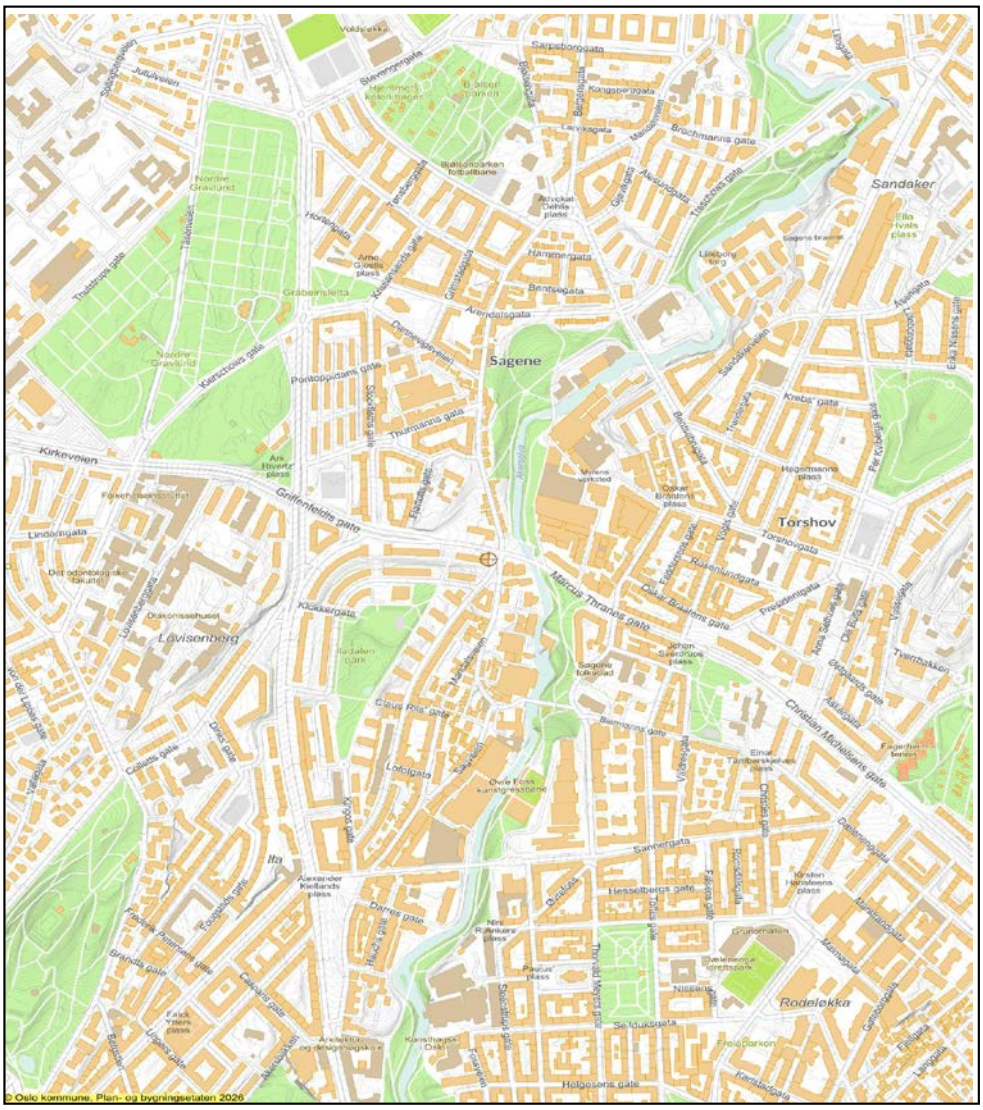
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Griffenfeldts gate 19 E

Gnr bnr : 219 / 105



Dato: 04.11.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Nabolagsprofil

Griffenfeldts gate 19E - Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

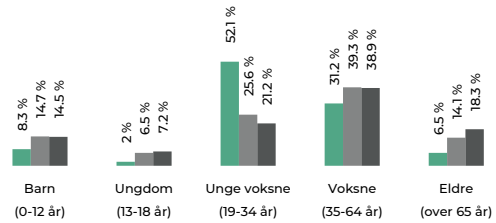
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	2 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Sagene Post i butikk	6 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

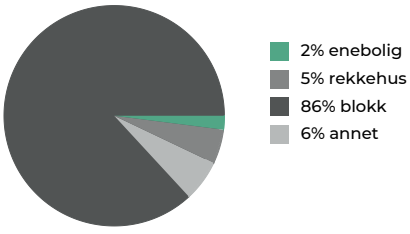
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Iladalen park kunstgress Ballspill	3 min 0.3 km
Vøyenvollen balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Sagene	6 min

Boligmasse



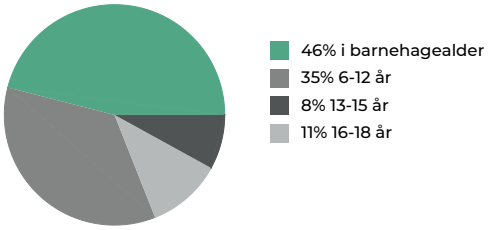
«Grønt og urbant, alt innen et seinkast. Vil aldri flytte.»

Sitat fra en lokalkjent

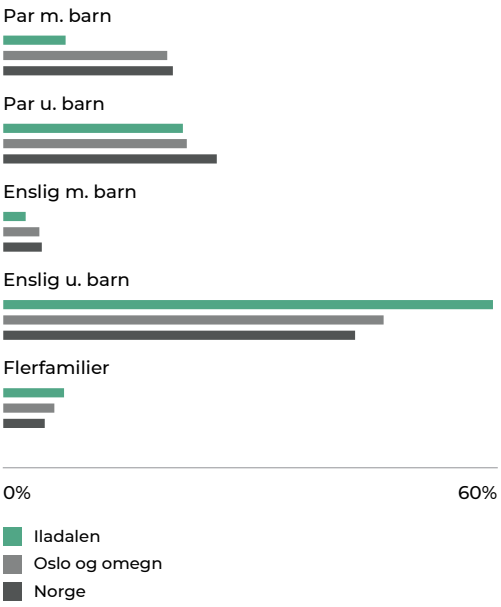
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	8 min
Apotek 1 Torshov	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



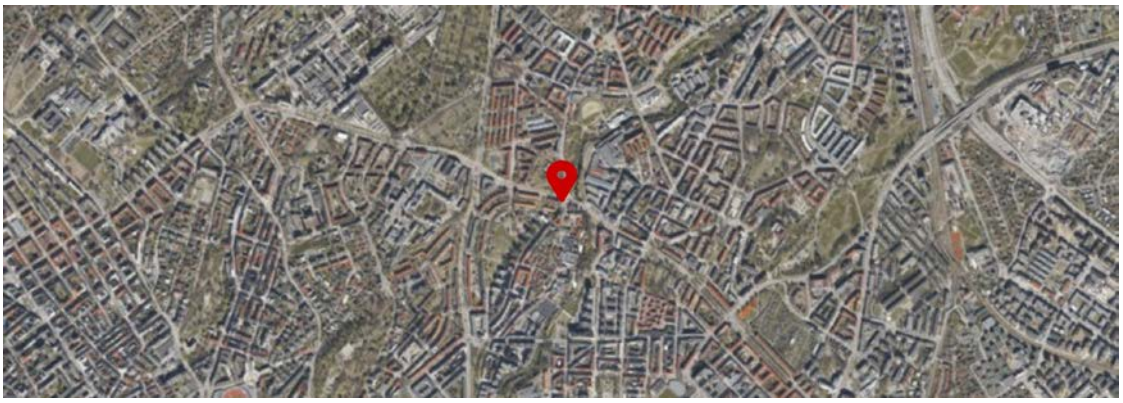
Familiesammensetning

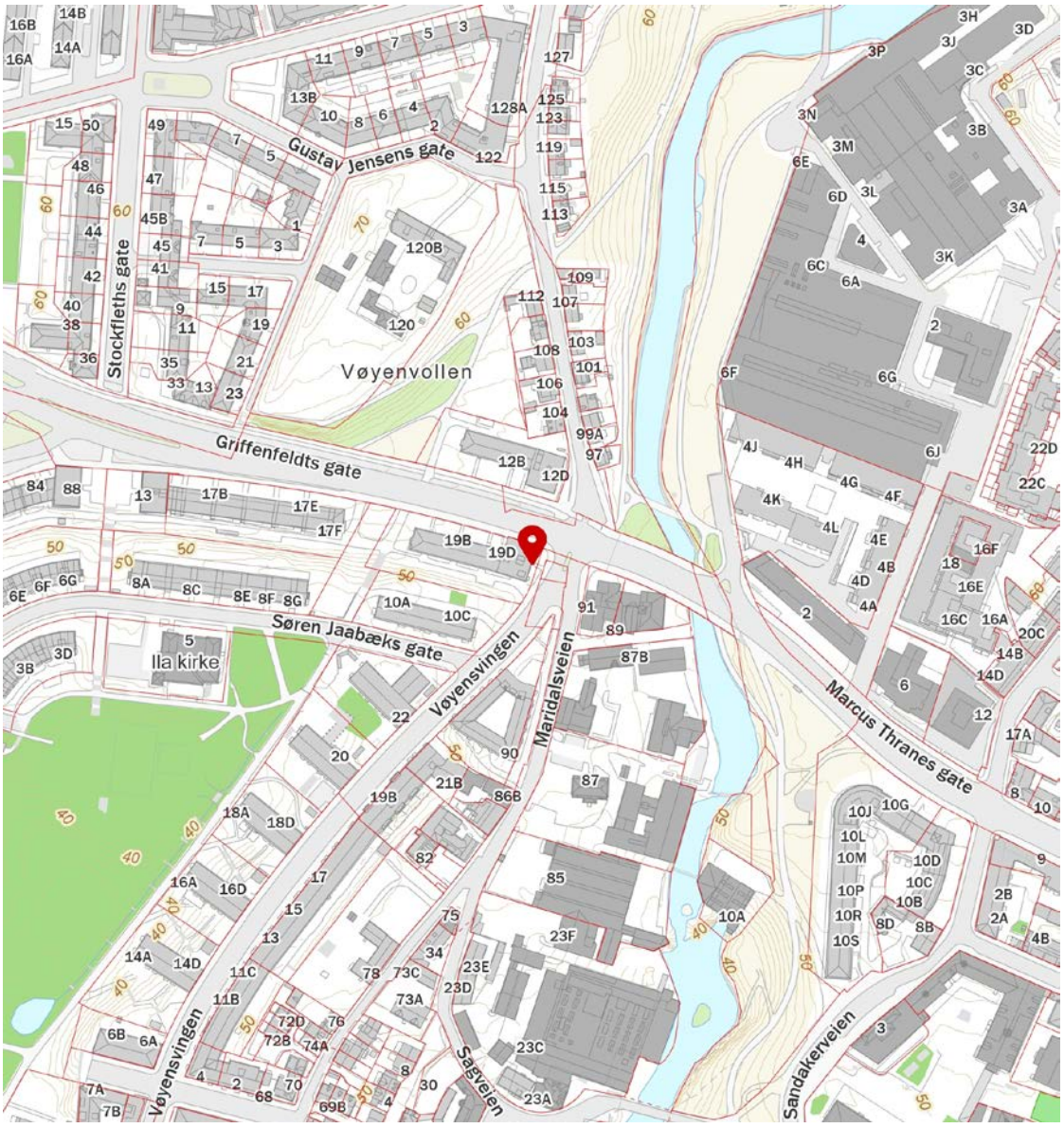


Sivilstand

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

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

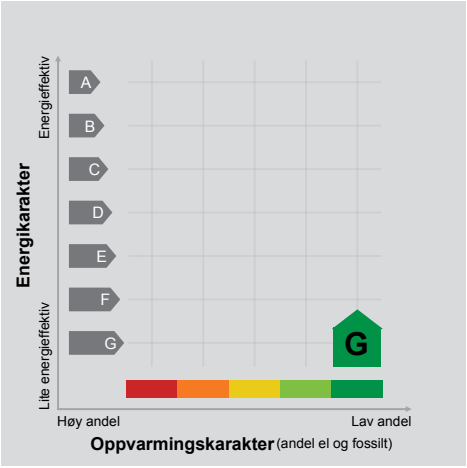




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Griffenfeldts gate 19E
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539193
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-241773
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Griffenfeldts gate 19E	80539193	H0201	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1938

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	157 m³
U-verdi for yttervegger	1,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
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)	Fjernvarme
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	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

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	22.3.2016

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
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 393 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	282,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 170 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	282,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 393 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	2 223 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	14 170 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 393 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12B
1266 OSLO

Dato: 25 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410006-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 19B	Eiendom:	219/105
Tiltakshaver:	A/S Iladalen VII v/Christina Aandalen	Adresse:	Griffenfeldts gate 19, 0460 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen A/S	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Gunn Flovig Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
A/S Iladalen VII v/Christina Aandalen, Griffenfeldts gate 19, 0460, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JOSEFSEN BJØRN DOMAAS
Krokliveien 66
0584 OSLO

Dato: 15.11.2017

Deres ref.: BJØRN JOSEFSEN	Vår ref.: 201516292-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Guro Langemyhr	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 12	Eiendom:	221/65/0/0
Tiltakshaver:	ILADALEN VII AS	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	JOSEFSEN BJØRN DOMAAS	Adresse:	Krokliveien 66, 0584 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Griffenfeldts gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 03.11.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Ved behandling av sluttrapport for avfall vil tilfredsstillende dokumentasjon være fra godkjent avfallsmottak, og ikke fra transportør. Dette selv om transportfirmaet eies av avfallsmottaket. Vi har ved noen tilfeller tidligere godkjent dokumentasjon fra transportør der avfallsmottaket selv eier transportfirmaet, men vi vil i fremtidige saker etterspørre dokumentasjon fra endelig mottaker av avfallet.

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:ILADALEN VII AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, Iladalen7@styrerommet.net

notar.no

A N M E L D E L S E.

16 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.I.-No. 1687/38 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.nr. IIa VII B.

Innlevert 30. september 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vanns og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

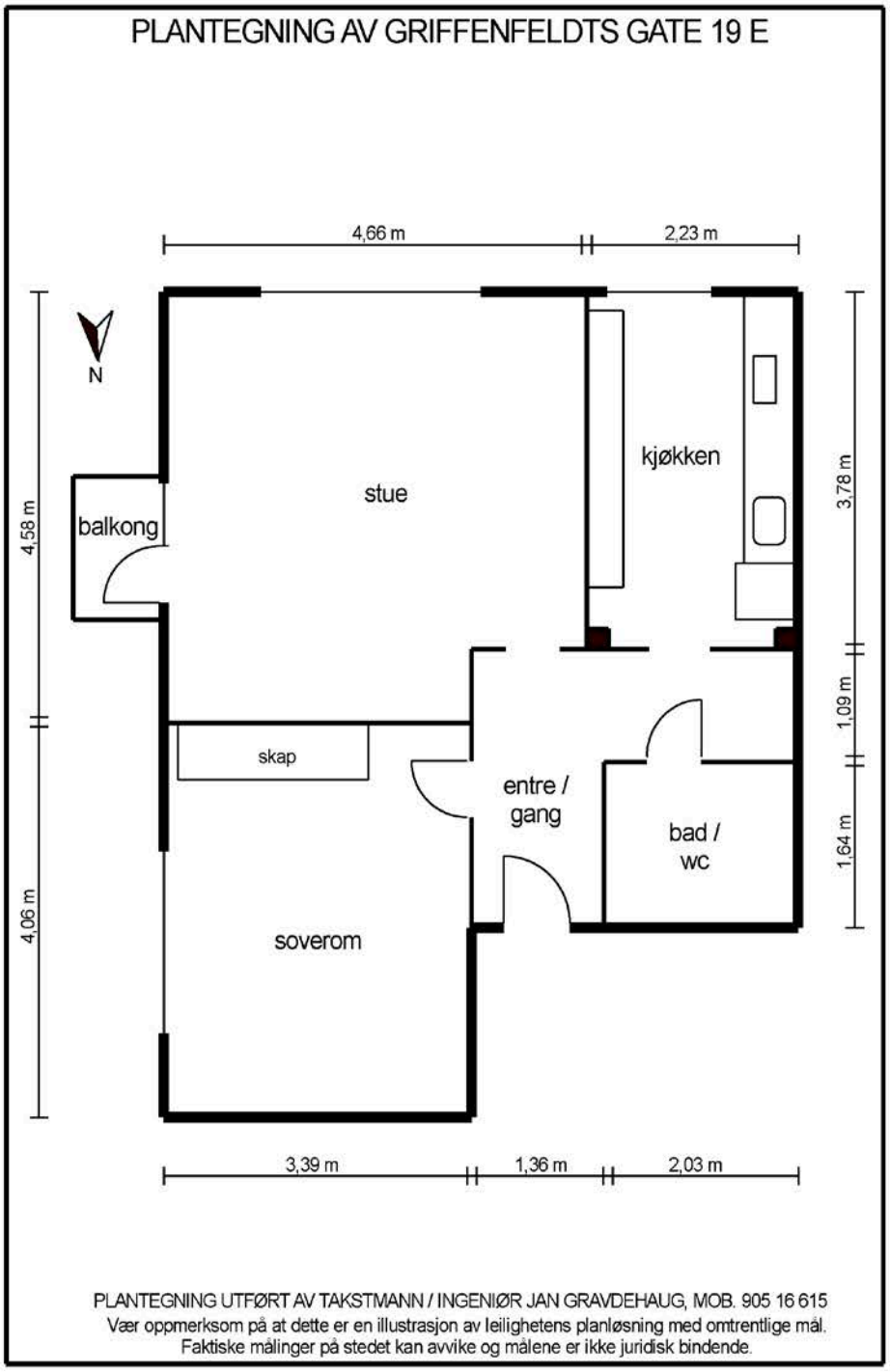
Oslo den 1-10-1938.

Reg. chefen ir. nr. _____
mott. 4 - OCT. 1938

Opmålingschefen
Mott. 5 - OCT. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Det planlagte bygg stikker sig over endel umatrikulert grunn tilhørende kommunen samt over deler av kommunens gr. nr. 90 Maridalsveien og 120[3] Maridalsveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 3/10-1938


PLANTEGNING AV GRIFFENFELDTS GATE 19 E
4,66 m
2,23 m
N
stue
kjøkken
balkong
skap
entre / gang
bad / wc
soverom
4,58 m
4,06 m
3,78 m
1,09 m
1,64 m
3,39 m
1,36 m
2,03 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

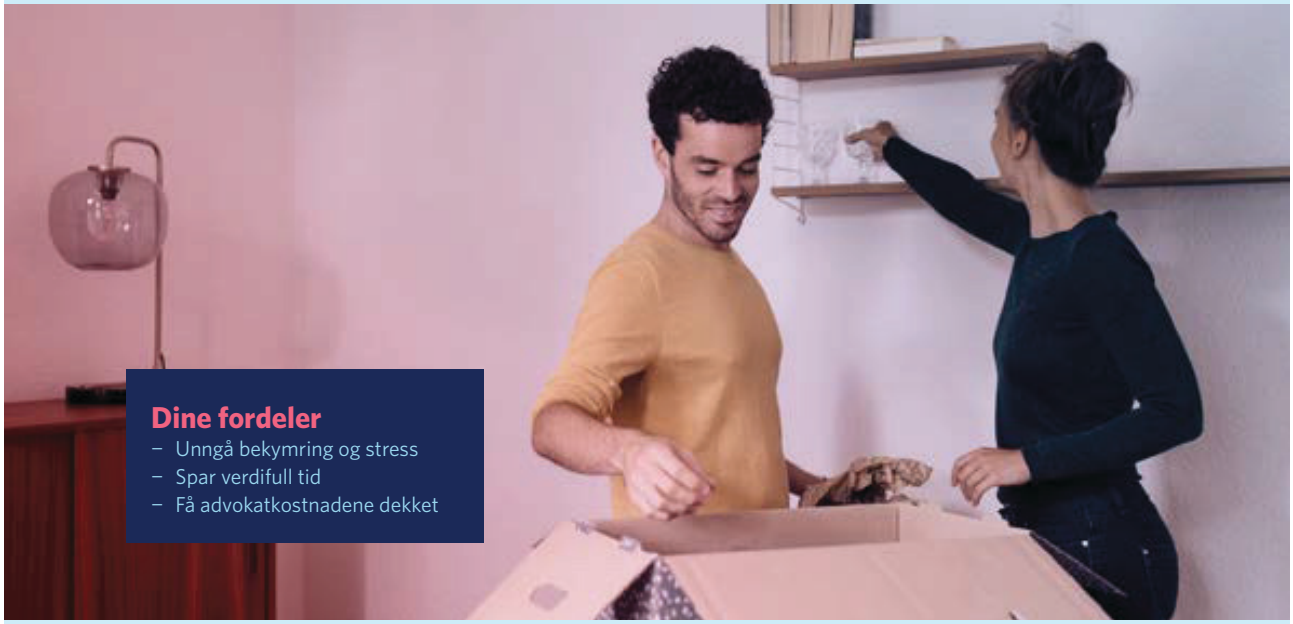
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer 17-0121/26
Adresse: Griffenfeldtsgate 19 E, 0460 Oslo. gnr 219, bnr. 105. Ideell andel 1/1. Aksjenummer 79 i ILADALEN VII AS med orgnr. 971 525 827.

Kontaktperson: Erling O. Turtum
Tlf: 91 60 91 03
Epost; erling@notar.no

Salgsoppgavedato 19.11.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar