



Æ

Colletts gate 67

0456 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	98
Kort om oss	227

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Colletts gate 67, 0456 Oslo, Etasje: 1

MATRIKKE

Gnr. 219 Bnr. 17 Snr. 48 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 66 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 53 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 13 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1926

TOMT

Festet fellestomt 6826 kvm

PRISANTYDNING

5 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 04.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 167 114,- pr. 24.05.24

Andel fellesformue: kr. 27 069,- pr. 31.12.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

kr 167 114,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 667 114,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

kr 138 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 805 814,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 815 064,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 283,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

renter og avdrag fellesgjeld, kabel-TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, renhold, vaktmester og div drift/vedlikehold.

EIER

Helene E Berglie Holst

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Colletts gate 67, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

Høydepunkter om boligen:

- Totalrenovert bad fra 2020
- Vinduer fra 2019
- Nymalt leilighet
- Flott peisovn i stuen
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- 2 gode soverom som begge vender mot bakgården
- Kjellerbod på 9 kvm
- Loftsbod på 4 kvm
- Høy 1.etasje
- Veldrevet sameie
- Meget pene fellesområder

Høydepunkter om nærområdet:

- Veletablert område bestående av pene og klassiske bygårder
- Gode kollektivforbindelser rett utenfor døren
- Gangavstand til St. Hanshaugen, Kiellands plass og Grünerløkka.
- Alt er servicetilbud rett utenfor døren
- Kort vei til marka

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Lasse Bastrup på lab@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen. Dette er et fantastisk sted for deg som ønsker å

bo svært sentralt og med "nærhet til alt". Her har man et meget godt tilbud av fasiliteter innen gangavstand som koselige gatekafeer, restauranter, handlegater, diverse servicetilbud og god offentlig kommunikasjon m.m. Det er kort avstand til Grünerløkka Sentrum, Majorstua og Bislett. Leiligheten ligger flott til i et veletablert område, bestående av pene, moderne og klassiske bygårder.

Restauranter og shopping

St.Hanshaugen og Grünerløkka kan ellers tilby et rikt utvalg innenfor restauranter, kaféer, uteliv, diverse nisjebutikker, utdanning og kultur.

En liten spasertur unna leiligheten ligger Aleksander Kiellands plass og Aleksander Kiellands hus. Her er det matbutikk, apotek, frisør, baker, bokhandel og vinmonopol, for å nevne noe. På Kiellands plass finner du også Tranen med Åpent bakeri og Lofthus samvirkelag.

St.Hanshaugen senter ligger også bare noen minutter unna. Her ligger bla. Rema 1000, Fresh Fitness, frisør, apotek, blomsterbutikk og flere andre butikker. Senteret har og eget parkeringshus under hvor det er mulig å leie parkering. Noen minutter unna er nisjebutikken Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal og Baker Hansen. Mathallen Vulkan med sine kulinariske matopplevelser og tilbud er og ett godt alternativ. For et bredere shoppingtilbud er både Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Grünerløkka en kort spasertur unna.

Aktivitet og fritid

I området er det et bredt utvalg rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter. Det er flere flotte parker i nærheten som St.Hanshaugen, Kubaparken, Ilparken og Stensparken. Her finner man turstier, flotte grøntområder, uteservering, lekeplasser og parkliv. For lengre turer kan spasertur langs frodige Akerselva anbefales. For de treningsglade finner du Fresh Fitness 1 minutt unna. I tillegg finnes SATS i nærområdet. På vinterstid så kan Maridalen, Sognsvann eller Holmenkollen med sitt store vei- og løypenett anbefales.

Offentlig kommunikasjon

Området har god offentlig kommunikasjon med buss. Buss nr. 34 og 54 går i Uelands gate og er i umiddelbar nærhet til leiligheten. I tillegg finner du buss 21, 33 og 37 i nærområdet. Bussene kjører deg til Aker Brygge, til sentrum eller marka.

Utdanning

For deg som studerer er det gangavstand til Høgskolen Kristiania, Tannlegehøgskolen, Veterinærhøgskolen KHIO (Kunsthøgskolen i Oslo), AHO (Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo). Ellers er det god offentlig kommunikasjon i nærheten med kort vei til UiO & BI.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av blokkbebyggelse med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Festet fellestomt, 6826 kvm

Sameiets tomt er opparbeidet med asfalterte gangveier, gressplen, platting med sittegrupper samt diverse busker og beplantninger.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 66 m²

- BRA-i 53 m²: (entré, bad, to soverom, stue og kjøkken)

- BRA-e 13 m²: (Kjellerbod i felles rom og loftsbod i felles rom)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Byggegrunn: Bygget er fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon.

Grunnmur: Grunnmuren er av naturstein/teglstein.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av tre som er isolert med stubbloftsleire.

Yttervegger: Bærende yttervegger er av hultmurkonstruksjon i tegl som er pusset og malt utvendig.

Vindu og dører: Vinduene er fra 2019 og har 2-lags glass. Karmer og rammer er av tre. Inngangsdøren er fra 1986 med B30 og 35dB.

Tak: Taket antas å være takstein/korrugerte takplater eller lignende.

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Andre rom

Etasjeskiller og gulv på grunn: Totalt avvik 15 til 30 mm.

Skjevheter i gulv/etasjeskillere målt til 25 mm totalt i soverom ved kjøkken og 19 mm totalt i entré mot kjøkken. (det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet) Det registreres noen mindre avvik på laminatgulvet og overgang mellom gulv og vegg.

Vinduer og ytterdører

TG2 vurdere grunnet alder og generell slitasje på inngangsdør til

leiligheten.

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

BODER

Det følger med en loftsbod på 4 kvm og en kjellerbod på 9 kvm.

Standard

STANDARD

Entré

Vel inne i leiligheten møter vi en lys entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Entreen har downlights i taket og god plass til å henge av seg ytterklær og sette fra seg sko. Det er laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Stue/spisestue

Stuen har lys og luftig atmosfære og er et godt sted å komme hjem til. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Det er downlights i taket her også, dette gjør det enkelt å endre belysning etter anledning og behov. Stuedelen har god plass til en romslig sofagruppe med TV-møbel. I det ene hjørnet er det en flott peisovn, denne gir lun og god varme når gradestokken kryper nedover. I dag er spisestuen innredet med et rundt spisebord. Et rundt spisebord innbyr til sosiale samlinger med gode venner, det er også plass til langbord her. Stue/spisestue har laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Kjøkken

Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er godt med oppbevaringsplass og integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er plass til oppbevaringsmøbler her også. Det er laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Soverom

Begge soverommene vender inn mot den stille bakgården. Det andre soverommet passer ypperlig som både barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass til seng, skrivebord og garderobeløsning. Det er laminat på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Bad/vaskerom

Det lekre badet ble totalrenovert i 2020. Det er valgt moderne overflater, farger og materialer. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusj med regnfallsdusj og mosaikkfliser på gulvet samt frittstående servant og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater med downlights i taket.

Oppussing av nåværende eier:

Utskiftning av vinduer årstall 2019

Oppussing av bad årstall nov. 2020

Males soverom 1 + 2, stuen, og gang (2024)

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 14.12.1929 som omhandler våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 09.12.2020 som omhandler ferdigattest for rehabilitering av bad. Tiltaksart:

Endring/reparasjon av

bygningstekniske installasjoner

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet og peisovn i stuen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 283,- pr.mnd.

renter og avdrag fellesgjeld, kabel-TV/bredbånd, felles bygningforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, renhold, vaktmester og div drift/vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm:

2022: 13.308kr - 4 740kwt
2023: 14.700kr - 12 602kwt

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 94927047866, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 284
Saldo per 24.05.2024: 8 810 974
Andel av saldo: 85 792
Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånenummer: 16368025465, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 24.05.2024: 8 351 971
Andel av saldo: 81 323
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

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

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2023 viser underskudd på 1.553.996,- som ble dekket av egenkapitalen.
Inntekter 2023: 5.423.958,-
Kostnader 2023: -6.623.376,-
Resultat finansinntekt og kostnad 2023: -354.578,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP1016698

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 325 000,- Som sekundærbolig Kr. 5 035 000,-

SAMEIE

Sameie: NYE ILALØKKEN SAMEIE, Orgnr: 983104975

FORRETNINGSFØRER

OBF

STYREGODKJENNING

Det er ikke styregodkjenning i sameiet, ny eier må kun registreres hos sameiets styre ved forretningsfører.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

En bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om dyrehold.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Følgende servitutter er registrert på eiendommen:

1953/310248-168/105 Festekontrakt - vilkår
31.12.1953

festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,089

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

1953/310248-227/105 ** Diverse påtegning
31.12.1953

Vilkår i festekontrakt

Bestemmelse om regulering av leien

Bestemmelse om beplantning, snøbrøyting

Bestemmelse om gjerder

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger,

rettighetshaver er Oslo kommune
Bortleie eller fremleie er ikke tillatt uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om forlengelse
Kan ikke overdras uten samtykke fra Oslo kommune
Uteglemt ekstrahert
Rettet etter tingl. §18
17.12.2020. Arkivref. 20/70083-1

1983/500956-3/105 Erklæring/avtale
24.01.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/39 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501808-4/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/7 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501812-3/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/11 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501814-4/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/23 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501817-2/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/27 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501819-3/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

Overført fra: 0301-219/17/O/43 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501825-3/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
PRIORITET ETTER: 90% AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501828-3/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
PRIORITET ETTER: 90% AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/59 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501833-4/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/74 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501841-3/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/91 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501847-3/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/93 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/501852-3/105 Erklæring/avtale
11.02.1983
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Overført fra: 0301-219/17/O/106 F
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

FESTEAVTALE

Areal: 6 826 kvm, Eierform: Festet fellestomt

UTLEIE

Leiligheten kan leies ut. Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977.

Reguleringsbestemmelsene er endret (S-2937) 01.10.1987.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 5 500 000,- (Prisantydning)

kr 167 114,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 667 114,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 500 000,-))

kr 138 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 805 814,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 815 064,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)

Oppgjør (Kr.7 850)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Profesjonell fotograf (Kr.3 500)

Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)

Grunnpakke (Kr.12 490)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Totalt kr. (Kr.54 640)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0093

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer

at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi

eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser,

og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

SAKSBEHANDLERE

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

DITT NYE
HJEM?







1. ETA

SJE



Colletts gate 67, 0456 Oslo

Gnr:219, Bnr: 17

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Utført av Bærum Takst og Eiendom AS







EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















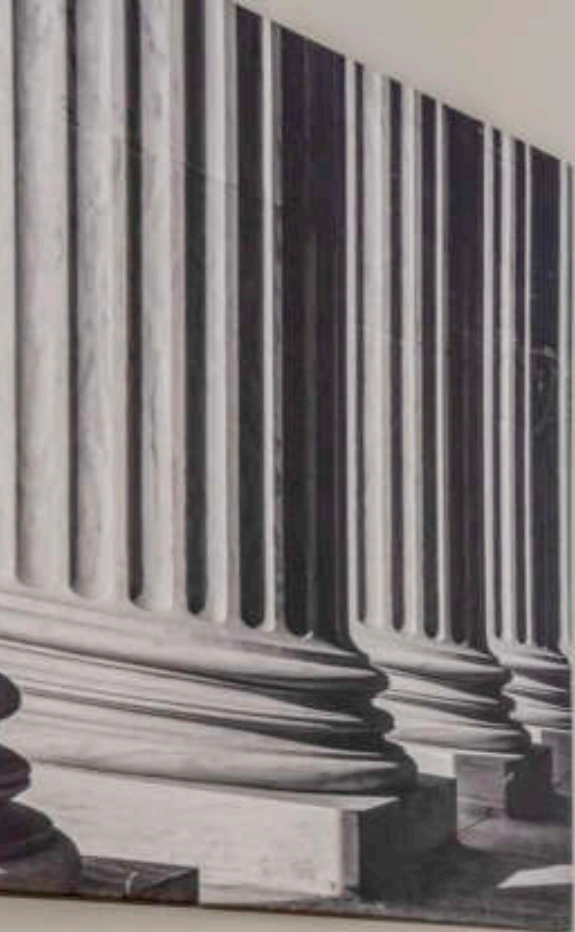


Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













































**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

FELLESAR

REALER





7728

















NÆROM

IRÅDE











MATHALLEN OSLO





I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

..... Boliglaget. Ila kv. III.....

en del av eiendommen ..Colletts gate.. 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77
og 79.

Denne har fått
og er 6963.6 m² stor. Målebrev, datert, tinglyst er
vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ...70..... år og regnes fra1/11.1951 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.089,7..... beregnet etter 3%.... pst. av grunnprisen kr. 10,7..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomter.~~

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

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

Grunneiieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets ~~bygnings~~ bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. Tillegg til § 7 se vedheftede bilag

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stemping og tinglysing av feste-kontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den

Som fester:
Boliglaget Ha kv. III

Baldemar Christen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skjøtes inn:

"Påns bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold, for de veier som er besluttet overta har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1961 vikes prioritet ved inntil 1-ett års forfallet og frestilte festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.758.000,- og kr. 845.400,- begge til Den Norske Creditbank.


BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget Ha kv. III



Boliglaget Ha kv. III



Ilaløkken Sameie
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:
Ref.7

Vår ref.:
21/40443

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 15.12.2021

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Ilaløkken boligsameie og Oslo kommune

Vi viser til vårt brev datert 29. august 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 219/17 mfl. ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021

Festeavgiften, kr 99 234, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Dette tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 125 476.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 4 374, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopi til:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bolig & Prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	78240088
Adresse	Colletts gate 67		
Postnr.	0456	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Helene	Etternavn	E Berglie Holst

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Bjerkan, Thue & Johansen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Full renovasjon av våtrom 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Bjerkan, Thue & Johansen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Full renovasjon av våtrom 2020

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Bjerkan, Thue & Johansen

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Kommunen

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

TT-teknikk/sameie

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørstammene

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Brødrene Koldstad/Guriby Elektro Bærum
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I forbindelse med våtromsrenovasjonen i 2020. Installert waterguard
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar I forbindelse med våtromsrenovasjonen 2020
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Sameiet funderer salg av loft
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

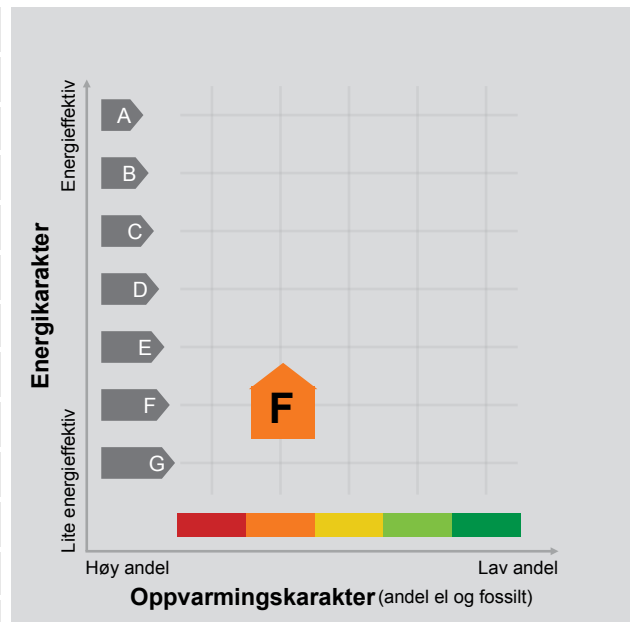
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/03/2024 11:06:07 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Colletts gate 67
Postnummer	0456
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538391
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	612e9080-a7dd-4b12-a9d4-bf1fedbde1dd
Dato	04.06.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Colletts gate 67
Postnummer: 0456
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 04.06.2024 11:13:34
Energimerkenummer: 612e9080-a7dd-4b12-a9d4-bf1fedbde1dd

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 219
Bruksnummer: 17
Seksjonsnummer: 48
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80538391

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utført: 24.05.24 Side 1 av 3



Nye Ilaløkken Sameie	Vår ref.:	7/331	Fødselsdato eier:	13.07.1990
Colletts Gate 67	Type:	Eierseksjonssameie		
0456 OSLO	Eiere:	Helene Elisabeth Berglie		
Organisasjonsnr: 983 104 975	Seksjonsnr:	48		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 897

Felleskostnader:	Renter og avdrag	607
	Felleskostnader	3 290

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.06.2024	Tot. utg. i kr.:	4 283
Felleskostnader:	Renter og avdrag		607
	Felleskostnader		3 676

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	167 114	Gjeld siste årsoppg.	98 473
Klient ajourf. lån:	17 150 157,25	Klient gj. s. årsoppg.	10 113 387

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927047866, Handelsbanken

Annuittetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 284
Saldo per 24.05.2024: 8 810 974
Andel av saldo: 85 792
Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.12.2047)

Lånenummer: 16368025465, DNB Bank ASA

Annuittetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.05.2024: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 24.05.2024: 8 351 971
Andel av saldo: 81 323
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Fanny Anne Bardo
Adresse: Colletts Gate 63
Postnr/-sted: 0456 OSLO
E-post: N/A
Webside: www.ilalokken.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.05.2024

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	27 069	Gjeld:	98 473	Andre inntekter:	1 804
		Utgifter:	5 257		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utført: 24.05.24 Side 2 av 3



Nye Ilaløkken Sameie	Vår ref.: 7/331	Fødselsdato eier: 13.07.1990
Colletts Gate 67	Type: Eierseksjonssameie	
0456 OSLO	Eiere: Helene Elisabeth Berglie	
Organisasjonsnr: 983 104 975		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 48	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1016698
--------------	------------------------	-----------	-----------

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1/V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	58		
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	58

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

PARKERING

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

Forkjøpsrett og godkjenning av nye sameiere - Oslo kommune:

I følge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er påkrevd med Oslo kommunes samtykke. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler

NB! Våren 2003 ble det opprettet et fellessameie.

Fellessameiet består av 14 selvstendige sameier som ble tinglyst ved seksjonering 11.02.1983.

De 14 sameiene er collettsgate: 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, og 79.

Organiseringsform pr 30.06.2021: .

I uke 23 og 24 i 2021 vedtok samtlige 14 sameier/oppganger/Colletts gate 53-79 sammenslåing med minst 2/3 flertall. Samtidig ble det vedtatt nye vedtekter for Nye Ilaløkken Sameie.

01.07.2021 skal det avholdes konstituerende årsmøte i Nye Ilaløkke Sameie. Se protokoll fra dette årsmøtet.

Det skal gjennomføres en reseksjonering for å slå sammen 14 bruksnummer.

Omregnet/sammenslått brøk iht. forarbeider vil bli lagt til grunn fra 01.07.2021.

Nye Ilaløkken Sameie ble konstituert 1. juli 2021 på bakgrunn av 14 vedtak om sammenslåing fattet i de 14 ulike oppgangene/eiendommene i uke 23 og 24 i 2021.

Vedtekter til Nye Ilaløkken Sameie ble vedtatt 01.07.2021.

Reseksjonering av eiendommen som følge av vedtak over, skal skje høsten 2021.

Alle boligseksjoner vil dermed få nytt seksjonsnummer (trolig 1-106)

Nye Ilaløkken Sameie	Vår ref.: 7/331	Fødselsdato eier: 13.07.1990
Colletts Gate 67	Type: Eierseksjonssameie	
0456 OSLO	Eiere: Helene Elisabeth Berglie	
Organisasjonsnr: 983 104 975		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**Vaktmester- og renholdstjeneste**

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste gjennom Rene bygårder AS ved Rikard Andersson, som er å treffe på kontakt@renebygarden.no og telefon 48 85 00 01.

Vaktmestersentralen ivaretar oppgavene knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold. Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste der rengjøring skjer annenhver søndag i alle trappeoppganger, samt leie og utskiftning av matter i oppganger.

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

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller/loft, postkasse, vaskeri bestilles på mail til styret på: styret@ilalokken.no.

Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS som leverer kabel-TV tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-TV leverandør har servicetelefon 91 50 90 00, og er betjent mandag til fredag kl. 08 - 20, lørdag kl 09 - 17 og søndag kl 10 - 15.

FESTEKONTRAKT

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Ilaløkken boligsameie eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36. I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i

konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011

Det ble 21.03.23 på årsmøtet vedtatt vindusutskiftning til en anntatt kostnad på kr 7MNOK. Tiltaket skal finansieres gjennom felles lån.

Kostnad til vindusutskiftning beløper seg til kr 8,4 millioner som er utbetalt i februar 2024.

Organisasjonsform

Det er avholdt informasjonsmøte 3. juni 2021 vedr. styrets arbeid med ny organisasjonsform.

Det er kalt inn til årsmøte i samtlige 14 oppganger/sameier i uke 23 og 24 i 2021, der spørsmål sammenslåing av samtlige oppganger/sameier etter etter esl. § 22 a skal behandles.

Årsmøte 03.06.2021.

Se årsberetning og protokoll.

Det behov for rehabilitering av piper, og vurdering av rehabilitering av soilrør.

Kontakt styret for detaljer.

Telia er leverandør av bredbånd. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ILALØKKEN

1. GENERELLE PLIKTER

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

2. UREGELMESSIGHETER

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

3. ANSVARSFORHOLD

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

4. LUKKING OG LÅSING AV DØRER

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

5. TEMPERATUR I LEILIGHETENE

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

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

5. BRANNFARE

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

6. SYKLER, BARNEVOGNER OSV.

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

7. BILKJØRING OG PARKERING

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

8. HUSDYRHOLD

En bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes styret om dyrehold. Dyr som utilbørlig er til ulempe eller forulemper andre beboere (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene.

Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig. Søknad rettes til styret i eget undertegnet brev fra seksjonseier(e). Det kan søkes om ett dyr. Lov om Hundehold legges til grunn for hundehold i sameiet.

9. SANG OG MUSIKK

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

10. RENGJØRING AV LOFT OG KJELLER

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

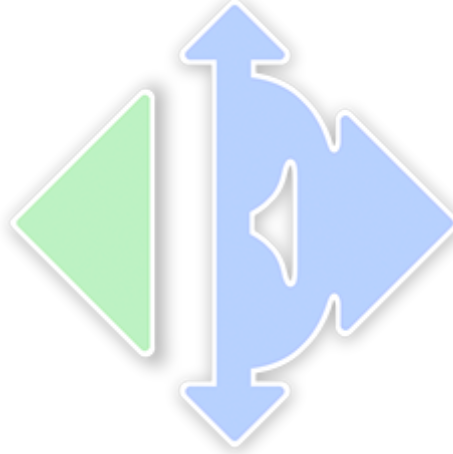
11. VASKERIET

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

12. TØRKING OG BANKING AV TØY

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

Selveierleilighet (i blokk)
Colletts gate 67
0456 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 04/06/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:219, Bnr: 17
Hjemmelshaver:	Helene E Berglie Holst
Seksjonsnummer:	48
Festenummer:	0
Andelsnummer:	Ideell andel 1/1
Byggeår:	1926
Tomt:	Felleseie festet tomt 6 826 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Helene E Berglie Holst
Befaringsdato:	03.06.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.

OM TOMTEN:

Festet fellestomt. Bortfester er Oslo Kommune.

Opparbeidet tomt med asfalterte gangveier, gressplen, platting med sittegrupper samt diverse busker og beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Typisk bygård for området med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hultmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire.

Taktekking antas å bestå av taksten/korrugerte takplater eller lignende. Normal tid før omlegging av taksten/sløyfer/lekter er 30-60 år. Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Taktekkingen er ikke besiktiget. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand, men har synlige bruksmerker på overflater. Det registreres retningsavvik på gulvene, som vil være normalt for en eldre bolig. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på badrom. Peis i stuen. Panelovner / løsovner for øvrige rom.

ROMHØYDE:

Etasje 1: entré 2,67m, bad 2,51m - 2,55m, 2 stk soverom 2,79m, stue 2,78m, kjøkken 2,64m.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt dokumentasjon i Boligmappa.no tilhørende leiligheten etter renovering av bad.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Fliser på bad.

Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

GULV:

Fliser på bad.

Laminat i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

-Toalrenovert bad

-Nye vinduer

-Satt inn ekstra del i kjøkkenet

-Satt inn skap m/benkeplate i (tidligere) åpning mellom gang og stue

-Hele leiligheten er nymalt

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst om.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 1	53				53	
Kjellerbod i felles rom		9				
Loftsbod i felles rom		4				
SUM BYGNING	53	13			53	
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Etasje 1: entré, bad, 2 stk soverom, stue, kjøkken.

BRA-e:

Bod i kjeller og på loft

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til leilighetens arealer følger en kjellerbod og en loftsbod. Bodene er påvist av oppdragsgiver og tatt med som BRA-e - vedtekter er ikke innhentet og kontrollert. Bod med skråtak på ca. 4 m² i fellesarealer på loft (ca 5 m² gulvareal) og 2stk boder på ca. 9 m² totalt i fellesarealer i kjeller.

Arealmålingen er utført med laser. Innredninger i leiligheten som skap og lignende gjør at noen mål ble tatt høyere opp på vegg. Det kan derfor forekomme avvik på nåværende arealmåling hvis innredninger og annet inventar demonteres og alt måles på nytt rett over fotlist.

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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert på ettermiddag. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen da leiligheten var bebodd. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Mikkel Degland (tlf.:93624183)
(fått nøkler av megler)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

04/06/2024

Mikkel Degland

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderom fra 2020 med fliser på vegg og malt himling med downlights.
Nedsenket dusjhjørne med dusjdører, regndusj og hånddusj.
Veggmontert toalett med synlig spalte i underkant av toalettskål og rør-i-rør skap over.
Flislagt innredning med servant og ett greps blandebatteri, samt bereder og opplegg for vaskemaskin under benk.
Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft til rommet ved terskel til dør.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varme.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2020
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2020.
Sluk av plast med synlig bunnmembran klemmt i klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegg og vegger er bygget opp i mur / betong. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier ved overflatemålinger inne på badet eller tilstøtende vegger.

Det er fremlagt dokumentasjon fra rørlegger, og murer med membran for badet - fra Boligmappa.no.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet med innredning fra IKEA montert i 2017 i følge tidligere rapporter. Kjøkkenet inneholder benkeplate av laminat med nedfelt kum med 1-greps blandebatteri, samt integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryser.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, elektronisk waterstopp funksjon under benk.

Merk:

Oppvaskmaskin bør justeres, da denne står skjevt i innredningen på befaringsdagen. Ventilator må antagelig bytte lys/pærer. Det anbefales å montere lufterister over og under integrert kjøleskap/fryser.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré:

Laminatgulv. Malte overflater på vegg og himling. Sikringsskap.

Stue:

Laminatgulv. Malte overflater på vegg og himling. Peisovn.

Soverom 2stk:

Laminatgulv. Malte overflater på vegg og himling.

TG2:

Etasjeskiller og gulv på grunn: Totalt avvik 15 til 30 mm.

Skjevheter i gulv/etasjeskillere målt til 25 mm totalt i soverom ved kjøkken og 19 mm totalt i entré mot kjøkken. (det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet)

Det registreres noen mindre avvik på laminatgulvet og overgang mellom gulv og vegg.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra 2019 med 2-lags isolerglass. Omramming og karm av trevirke.

Inngangsdør med B30 og 35dB fra 1986.

Innvendige hvitmalt 3-speils dører.

Ytterdør og vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurdere grunnet alder og generell slitasje på inngangsdør til leiligheten.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår / 2017 / 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sistene.

Vannrør av typen rør-i-rør montert i 2020 for bad og antatt 2017 for kjøkken. Vann - og avløpsrør av plast.

WC med innebygget sistene på badet. Det er etablert spalte under toalettskål som leder eventuelt lekkasjevann til sluk.

Stoppekraner i fordelerskap for vannrør fungerer etter hensikten, lekkasjevann fra fordelerskap vil bli synliggjort via spalte under toalettskål.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Bereider plassert på badrom med sluk i gulvet.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Årstall på bereder er ukjent for undertegnede og eier.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

TG 1 6.3 Ventilasjon

Det registreres spalteventiler i vinduer, men ingen frislufsventiler i rommene. Ventilering basert på åpningsbare vinduer og spalter med tilluft.

Kjøkken og badrom med mekanisk avtrekk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Sikringsskap med automatssikringer plassert i entré med 7 kurser iht. oversikt.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det er fremlagt samsvarserklæring - se dokumentkontroll.

Merk:

Sikringsskap har ikke låsefunksjon, da denne er demontert. Det bemerkes hull i dør til tidligere lås bør tettes da det kan komme støvpartikler inn i skapet slik det står i dag.

Én stk downlight på badet var ikke tilstrekkelig festet på befaringsdagen.

Merknader: Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

Takstmannens vurdering ved TG2:**3.1 Andre rom**

Etasjeskiller og gulv på grunn: Totalt avvik 15 til 30 mm.

Skjevheter i gulv/etasjeskillere målt til 25 mm totalt i soverom ved kjøkken og 19 mm totalt i entré mot kjøkken. (det kan forekomme større forskjeller enn det som ble målt som stikkprøver på befaringstidspunktet)

Det registreres noen mindre avvik på laminatgulvet og overgang mellom gulv og vegg.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdere grunnet alder og generell slitasje på inngangsdør til leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG3:

VEDTEKTER

FOR NYE ILALØKKEN SAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte den 1. juli 2021

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

Sist endret i årsmøte den 27. september 2022.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

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

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

Sameiet består av 106 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

2.5 Utleie

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

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

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

3 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan

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

4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

4.3 Forsikring

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

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2 Ordinært årsmøte

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

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

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

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

6.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

6.12 Protokoll fra årsmøtet

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

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

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

7.2 Styremøter

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

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

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

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

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

VEDLEGG



NYE ILALØKKEN SAMEIE

«BODPLAN»

OVERSIKT
OVER DISPONERING AV FELLESAREALER
TIL BODER FOR ALLE 106 SEKSJONER
(vedlegg 1 til vedtektene for sameiet)



NYE ILALØKKEN SAMEIE

«BODPLAN»

OVERSIKT

OVER DISPONERING AV FELLESAREALER TIL BODER FOR ALLE 106 SEKSJONER (vedlegg 1 til vedtektene for sameiet)

Etter fullført reseksjonering av sameiet i august 2022, vedtok ekstraordinært årsmøte 27. september 2022 slikt tillegg til vedtektenes pkt. 2.6:
«De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke de boder som de er tildelt i «BODPLAN», jfr. vedlegg 1. Slik bruksrett gjelder i 30 år regnet fra 27. september 2022.»

Hensikten med vedtaket er å sikre rettighet til boder for samtlige seksjoner i samsvar med lov om eierseksjoner.

Bodplanen er utarbeidet med utgangspunkt i at hver seksjon opprinnelig var tildelt 1 bod på loft og 1 liten og 1 større bod i kjeller. Gjennom årene har det imidlertid vært gjort en del ombygginger både på loft og i kjellere, som har endret fordelingen. Takket være god bistand fra seksjonseierne, har det latt seg gjøre å registrere dagens faktiske bruk. Noen få tilfelle av uklarhet om bruken, har latt seg avklare i minnelighet eller ved styrets avgjørelse.

Oversikten har to ark for hver av de 14 oppgangene: 1 plantegning for kjeller og 1 plantegning for loft. Tegningene er de samme som ble benyttet ved reseksjoneringen.

Arealene som disponeres til boder, er markert ved fargelegging. Det er påført (to eller tre) ulike farger for å skille klart mellom tilstøtende arealer. Hvilken seksjon som disponerer hvilket farget areal, er markert med pil inn til arealet og med seksjonsnummer (NB: nytt seksjonsnr. iht. reseksjonering; kfr. inntatt oversikt over sammenheng mellom gammelt og nytt seksjonsnummer).

Det er ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom farge og seksjon (dvs. samme seksjon kan ha bod med ulik farge i kjeller og på loft). Areal som ikke er fargelagt, er resterende fellesareal - til felles bruk.

Efter at bodplanen ble lagt ut på FB, er det innkommet bemerkninger om feil/mangel (fra seksjon 32 og seksjon 96). Begge viser seg å være berettiget, og styret har pr. d.d. vedtatt å korrigere iht. begge bemerkninger.

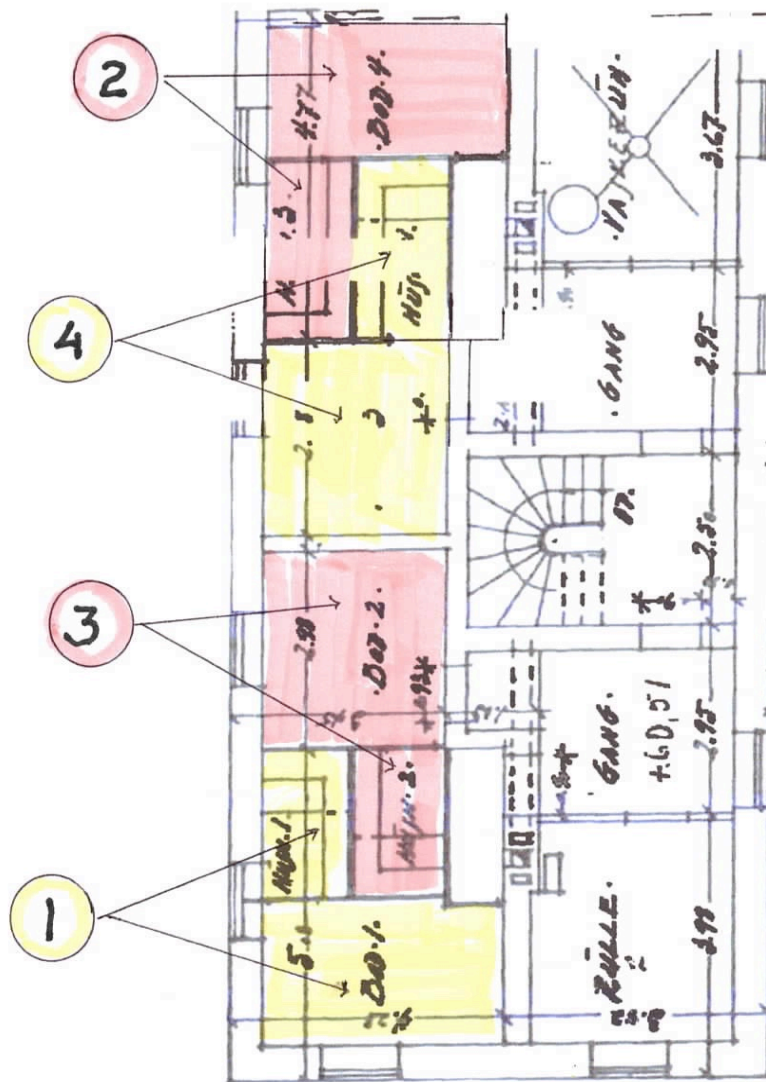
Med disse korreksjonene er samtlige tilgjengelige boddører nå merket med nye seksjonsnummer og med seksjonens plassering i oppgangen.

Styret
8. november 2022

NYE ILALØKKEN SAMEIE

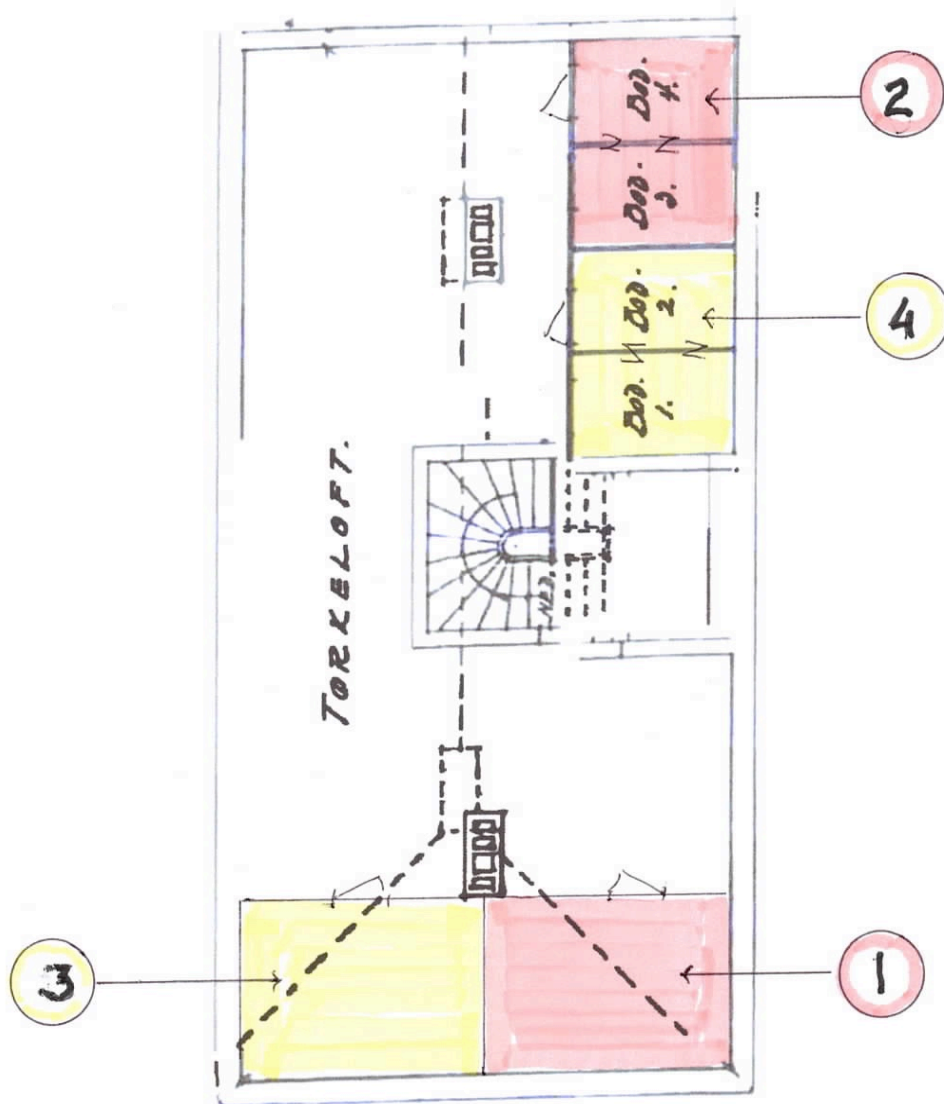
Oversikt seksjonseiere
og sammenheng mellom tidl. seksjonsnr. i enkeltsameie (**Snr G**) og nytt seksjonsnr. (**Snr N**) i sammenslått sameie

C	Etternavn	Snr G	Snr N	C	Etternavn	Snr G	Snr N	C	Etternavn	Snr G	Snr N
53				63				73			
I V	Anjum/Shakar	1	1	I V	Lyngholt/Tvengsberg	1	31	I V	Pedersen	1	75
I H	Oware	2	2	I M	Behrens	2	32	I M	Halvorsen	2	76
II V	Solbakken	3	3	I H	Pettersen/Wilhelmsen	3	33	I H	Helle	3	77
II H	Sæterøy	4	4	II V	Gjertsen/Orsten	4	34	II V	Dalen	4	78
55				II M	Almaas	5	35	II M	Fredriksen	5	79
I V	Haugvik	1	5	II H	Kvalsvik/Ilic	6	36	II H	De La Mata De La Isla	6	80
I H	Schjetlein	2	6	III V	Cleve-Hansen	7	37	III V	Behrens	7	81
II V	Rieber-Mohn	3	7	III M	Bjerkelund	8	38	III M	Gabrielsen	8	82
II H	Dijkman	4	8	III H	Bardoz/Ødegården	9	39	III H	Martinsen	9	83
57				65				75			
I V	Bjerke	1	9	I V	Gjerstad	1	40	I V	Holt/Strømme-Svendsen	1	84
I H	Håbjørg	2	10	I H	Underdal/	2	41	I M	Øygarden	2	85
II V	Ottesen	3	11	II V	Ahlqvist/Frølich	3	42	I H	Weberg	3	86
II M	Martinsen	4	12	II M	Thorstensen	4	43	II V	Greina	4	87
II H	Eriksen	5	13	II H	Gunhildrud	5	44	II M	Borthne	5	88
III V	Ejfestad	6	14	III V	Yuan	6	45	II H	Olsen	6	89
III M	Aas	7	15	III M	Næss	7	46	III V	Sørvang	7	90
III H	Howell	8	16	III H	Dalheim	8	47	III M	Nordby	8	91
59				67				III H	Fjeldstad	9	92
I V	Petersen/Rohde	1	17	I V	Berglie	1	48	77			
I H	Frisch	2	18	I M	Hofstad	2	49	I V	Tallberg	1	93
II V	Urkedal	3	19	I H	Hartmann/Skogen	3	50	I H	Myhrvold	2	94
II M	Holtmann	4	20	II V	Olsen	4	51	II V	Andersen	3	95
II H	Bie	5	21	II M	Furnes	5	52	II M	Sandvig	4	96
III V	Willassen	6	22	II H	Christophersen	6	53	II H	Johnsen	5	97
III M	Skaane	7	23	III V	Solgt.no AS	7	54	III V	Tvete	6	98
III H	Nyquist/Sande	8	24	III M	Moore	8	55	III M	Berntsen	7	99
61				III H	Skåland	9	56	III H	Nyhus	8	100
I V	Sohal-David/David	1	25	69				79			
I H	Gaasrud	2	26	I V	Payandeh	1	57	I V	Tidemand-Andersen	1	101
II V	Vik	3	27	I M	Biagi	2	58	I H	Nilsson	2	102
II H	Sundby/Jacobsen	4	28	I H	Eek	3	59	II V	Salomonsen	3	103
III V	Molden	5	29	II V	Dale	4	60	II H	Hjertenæs	4	104
III H	Müller	6	30	II M	Rapp	5	61	III V	Sivertsen/Wold	5	105
				II H	Paulsen	6	62	III H	Fonn	6	106
				III V	Haugstad	7	63				
				III M	Wiik	8	64				
				III H	Birkeland	9	65				
				71							
				I V	Reine/Lassen	1	66				
				I M	Thorkildsen	2	67				
				I H	Paulsen	3	68				
				II V	Rognstrand	4	69				
				II M	Fagerås	5	70				
				II H	Brecheisen	6	71				
				III V	Kristiansen/Bjørø	7	72				
				III M	Finne	8	73				
				III H	Blindheim/Hauge	9	74				



GNR. 219, BNR. 17

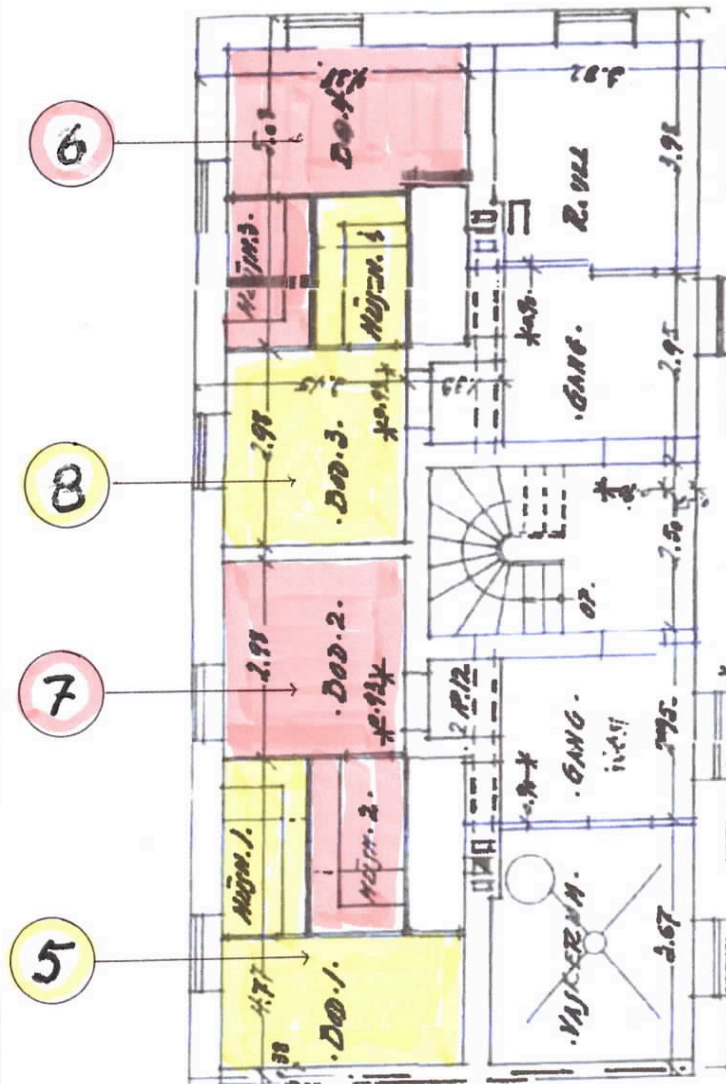
Colletts gate 53 i Oslo
Plan av kjeller



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 53

Plan loft

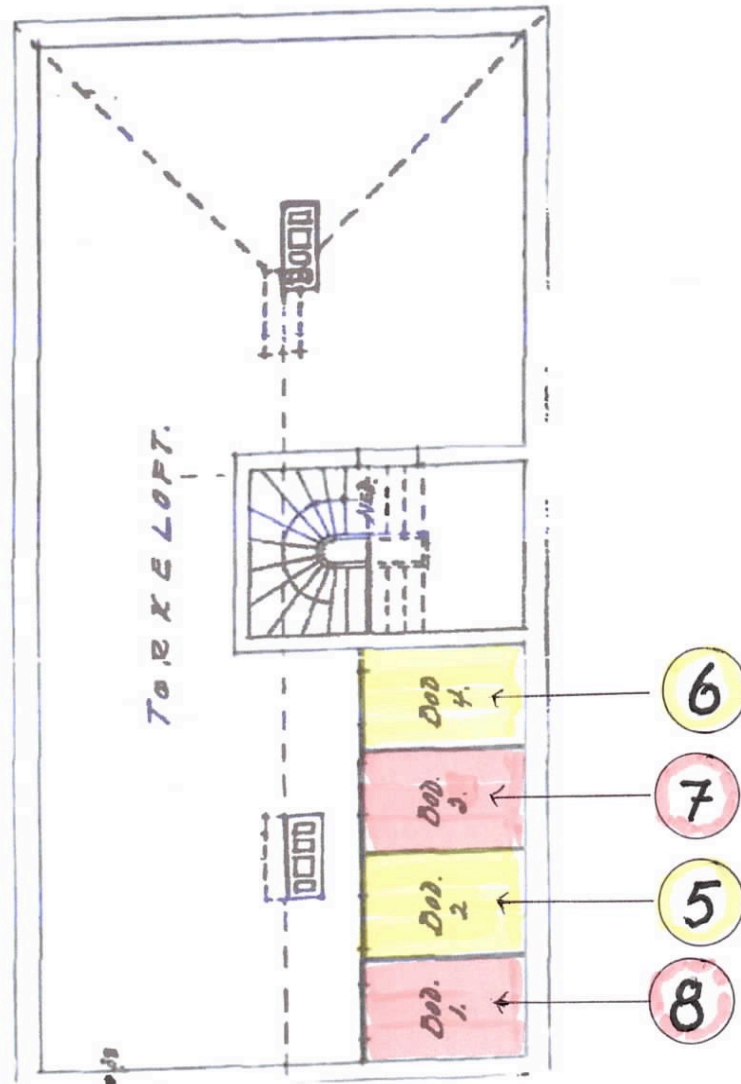


GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 55
Plan av kjeller

C. 55 ^{Vedlegg 1}

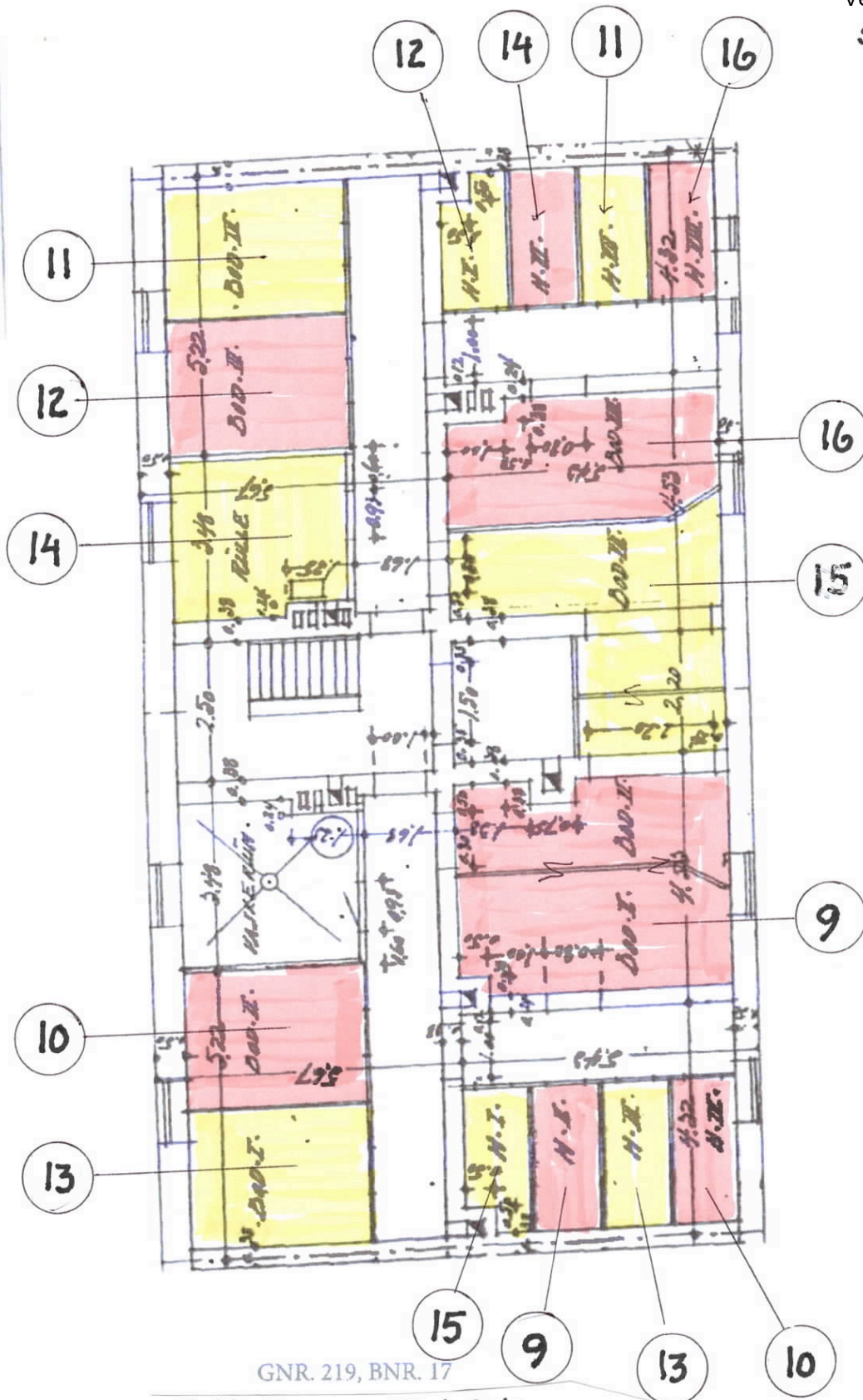
S. 5-8



GNR. 219, BNR. 17

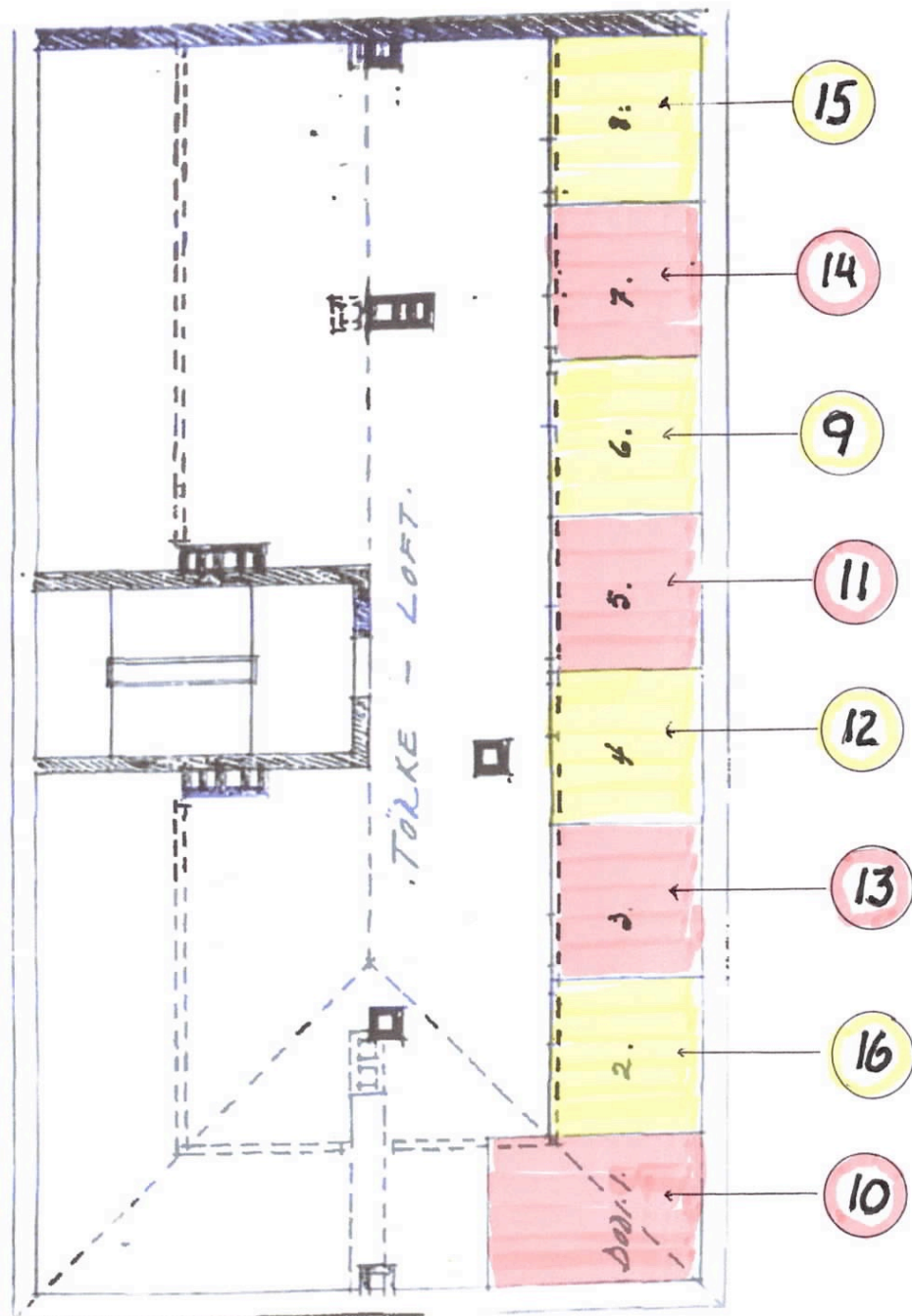
Colletts gate 55

Plan loft



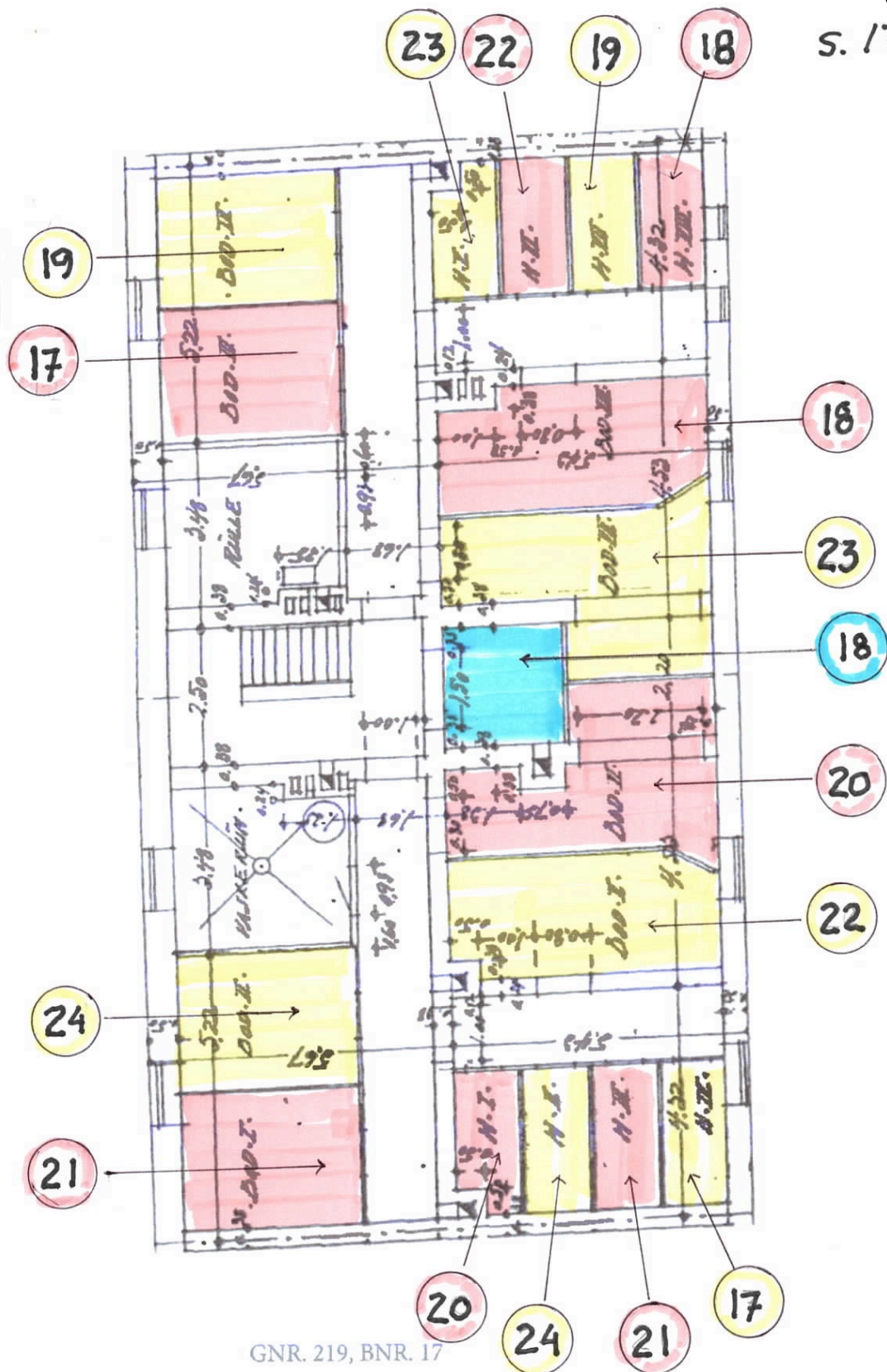
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 57 i Oslo
Plan av kjeller



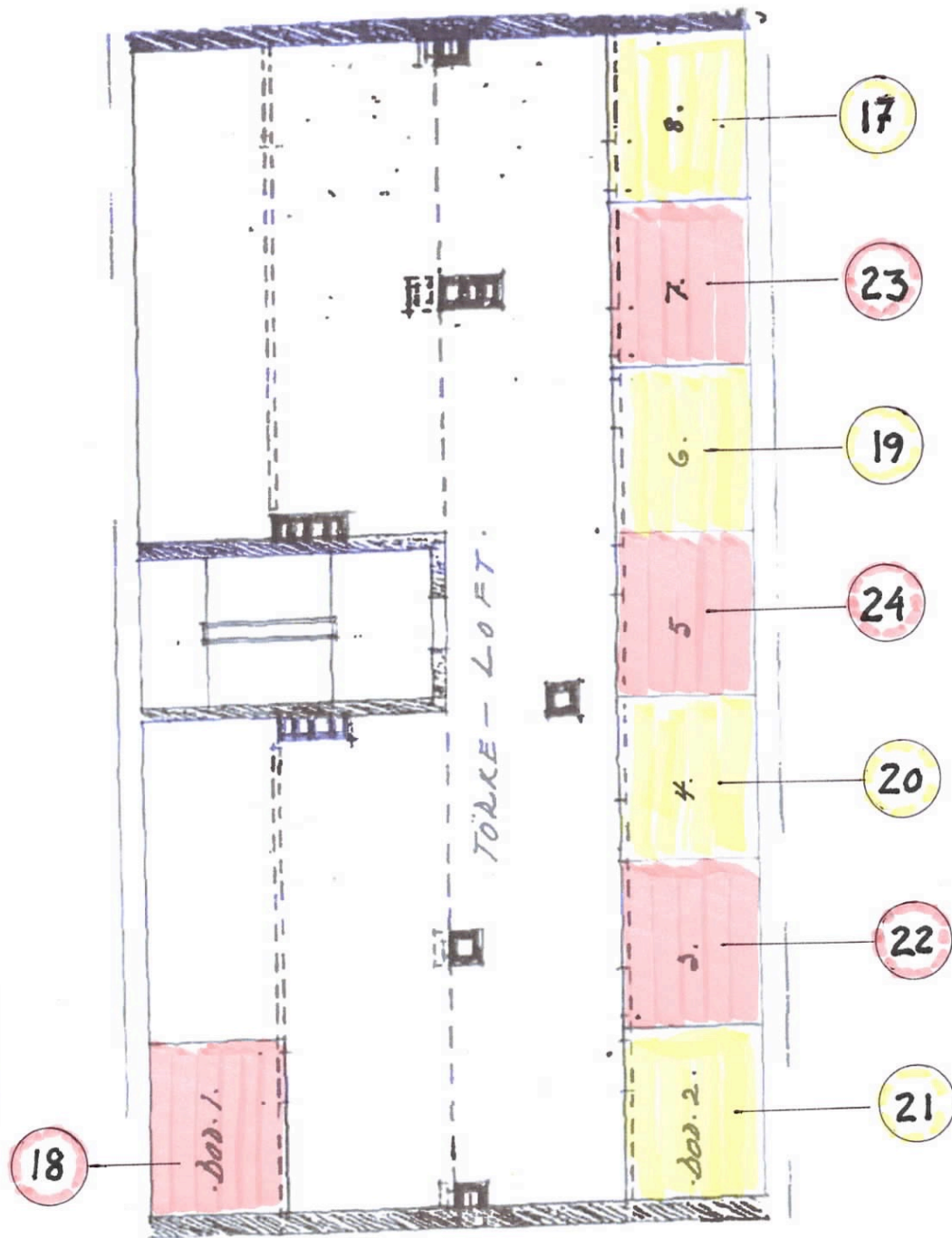
GNR 219, BNR 17

Colletts gate 57
Plan loft

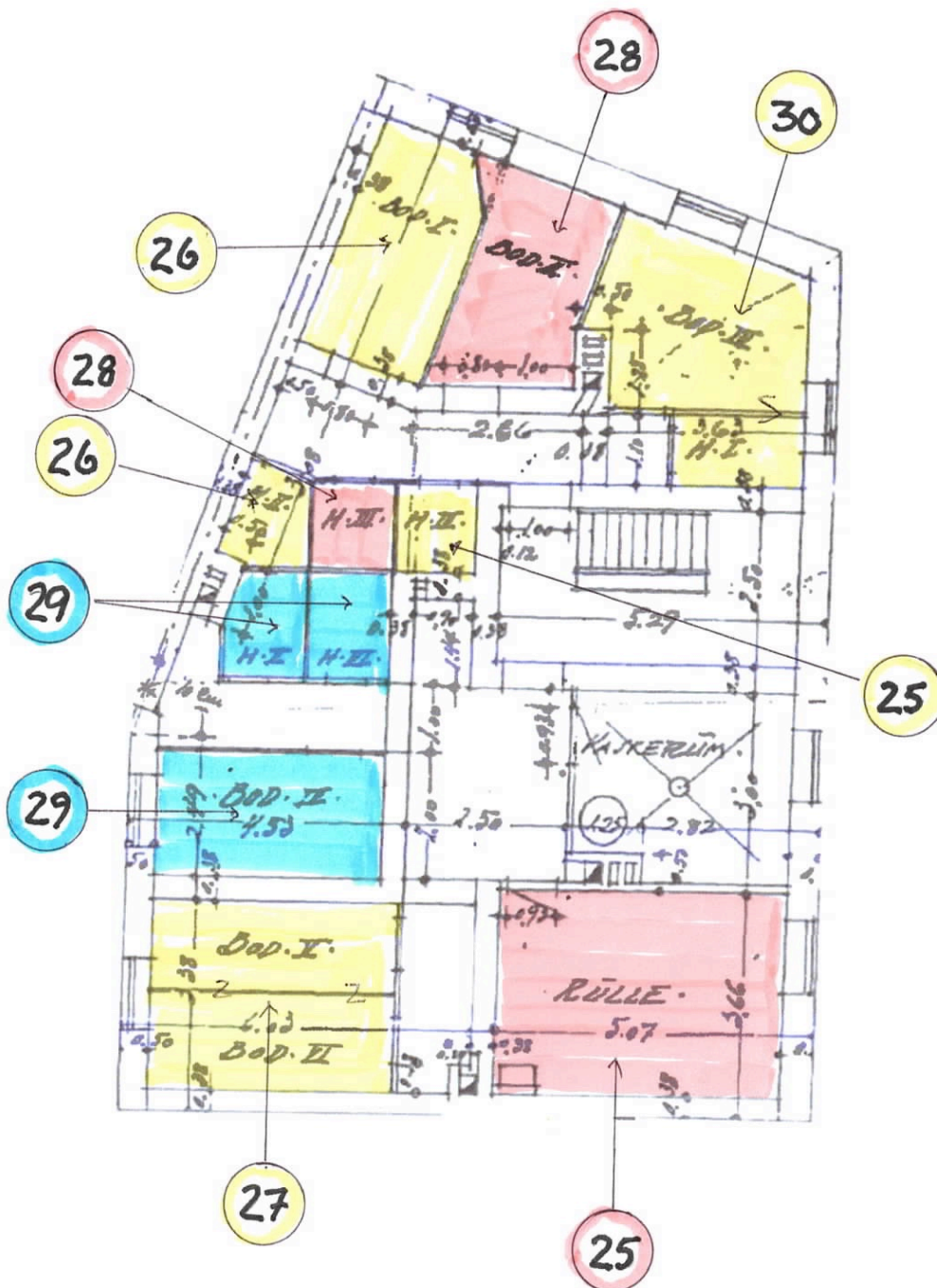


GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 59 i Oslo
Plan av kjeller

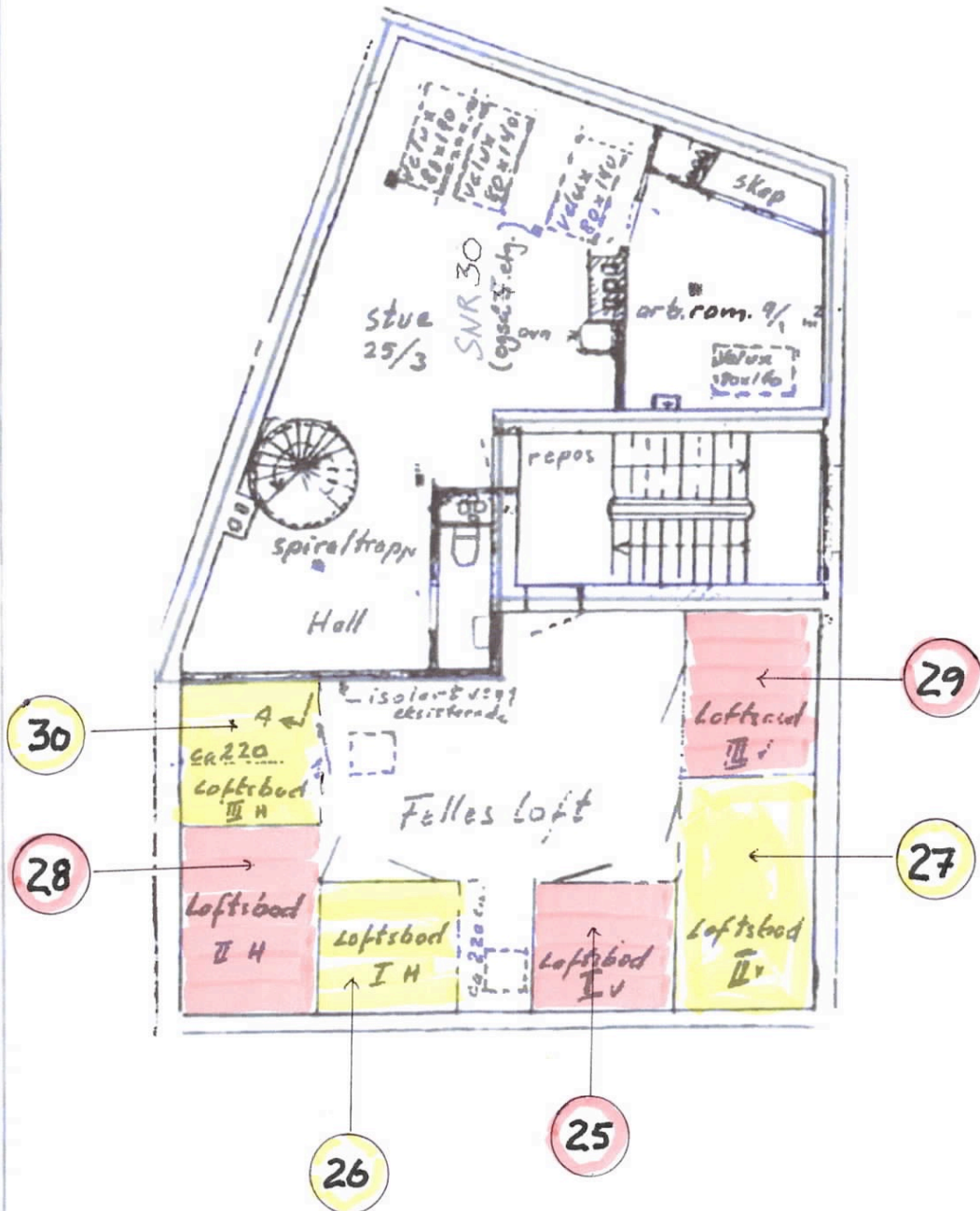


GNR. 219, BNR. 17
Colletts gate 59 i Oslo
Plan av loft



GNR. 219, BNR. 217

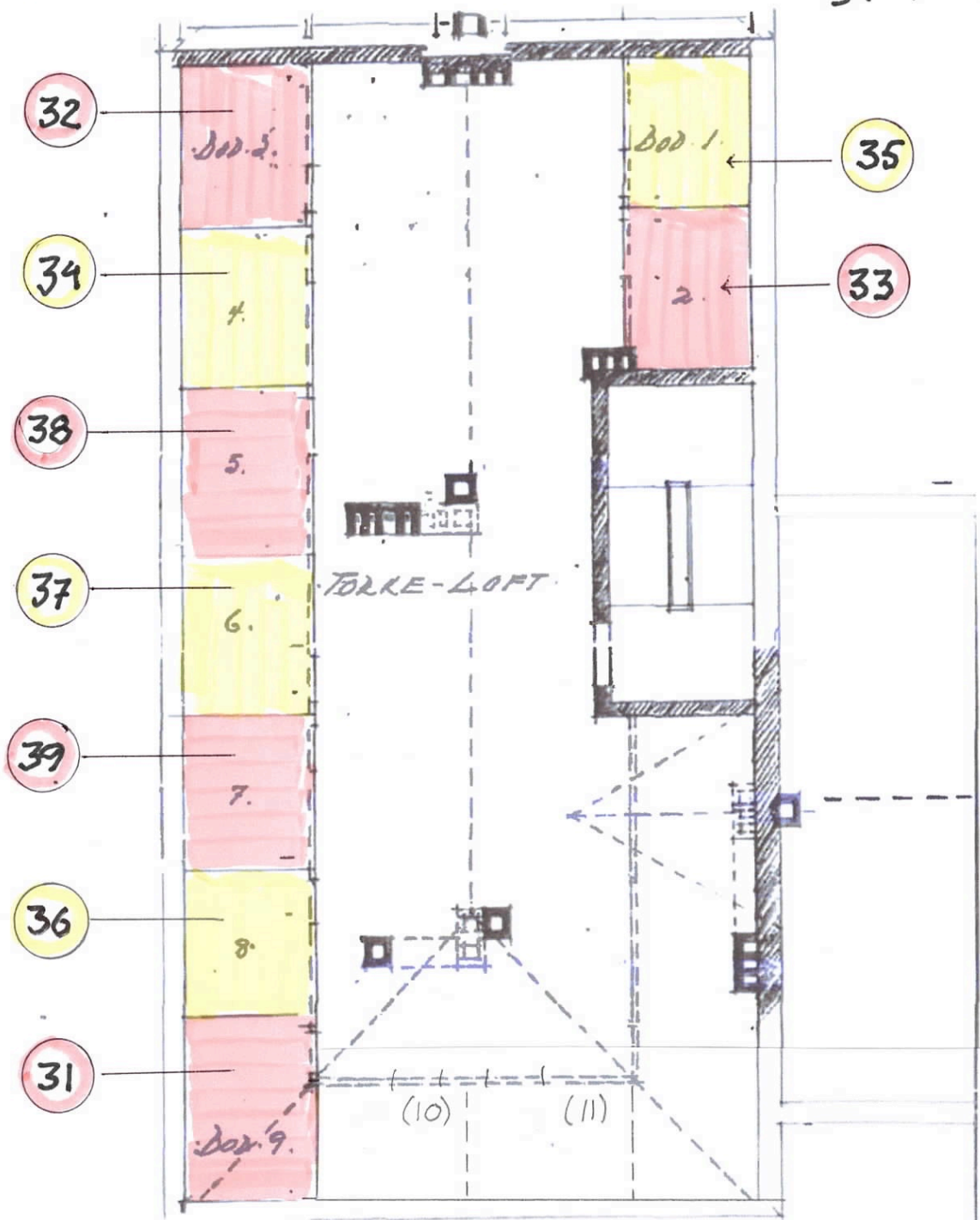
Colletts gate 61 i Oslo
Plan av kjeller



GNR 10 BNR 17

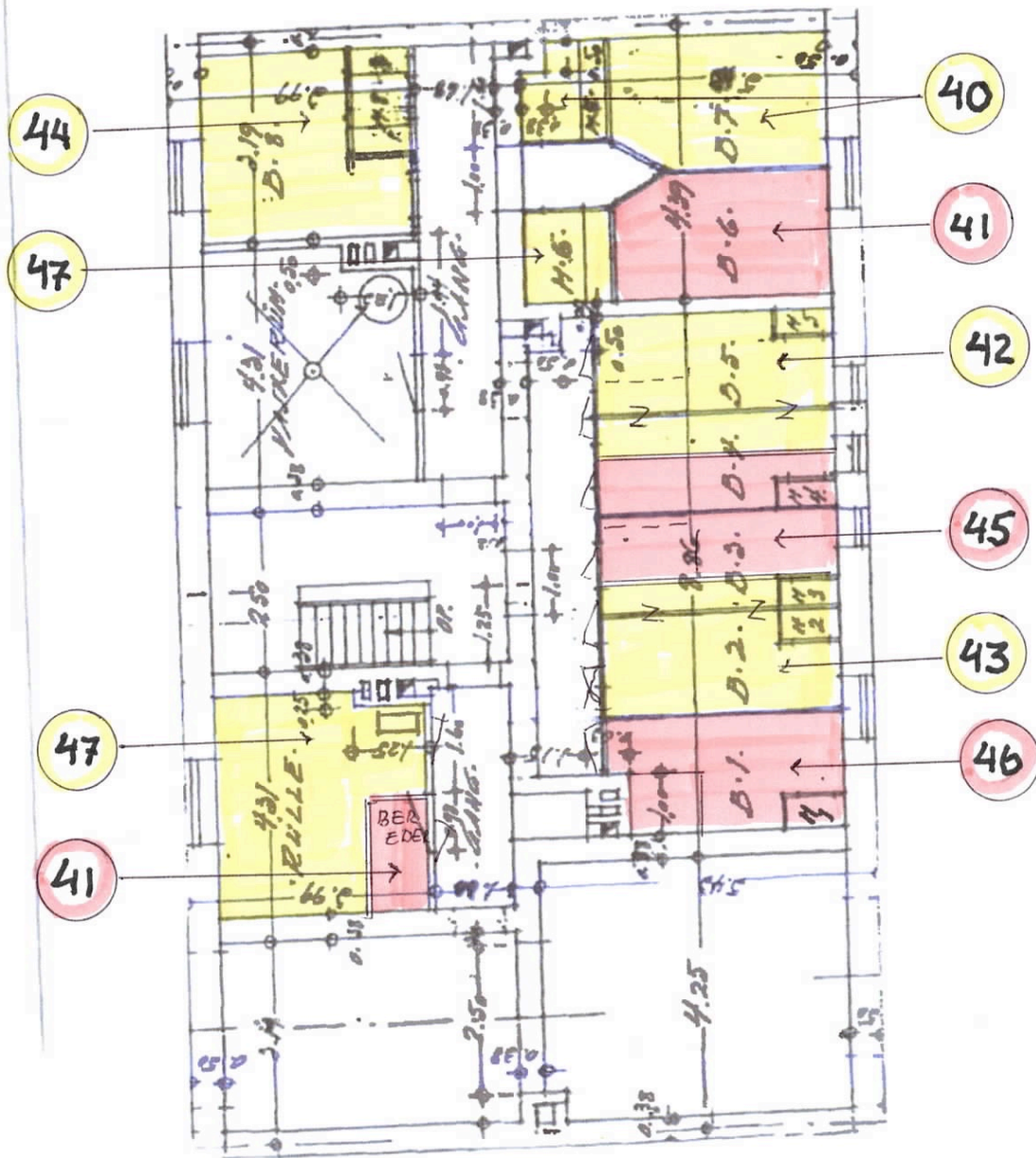
Collett's gat.
61 Plan loft

Korr. 220921/TU



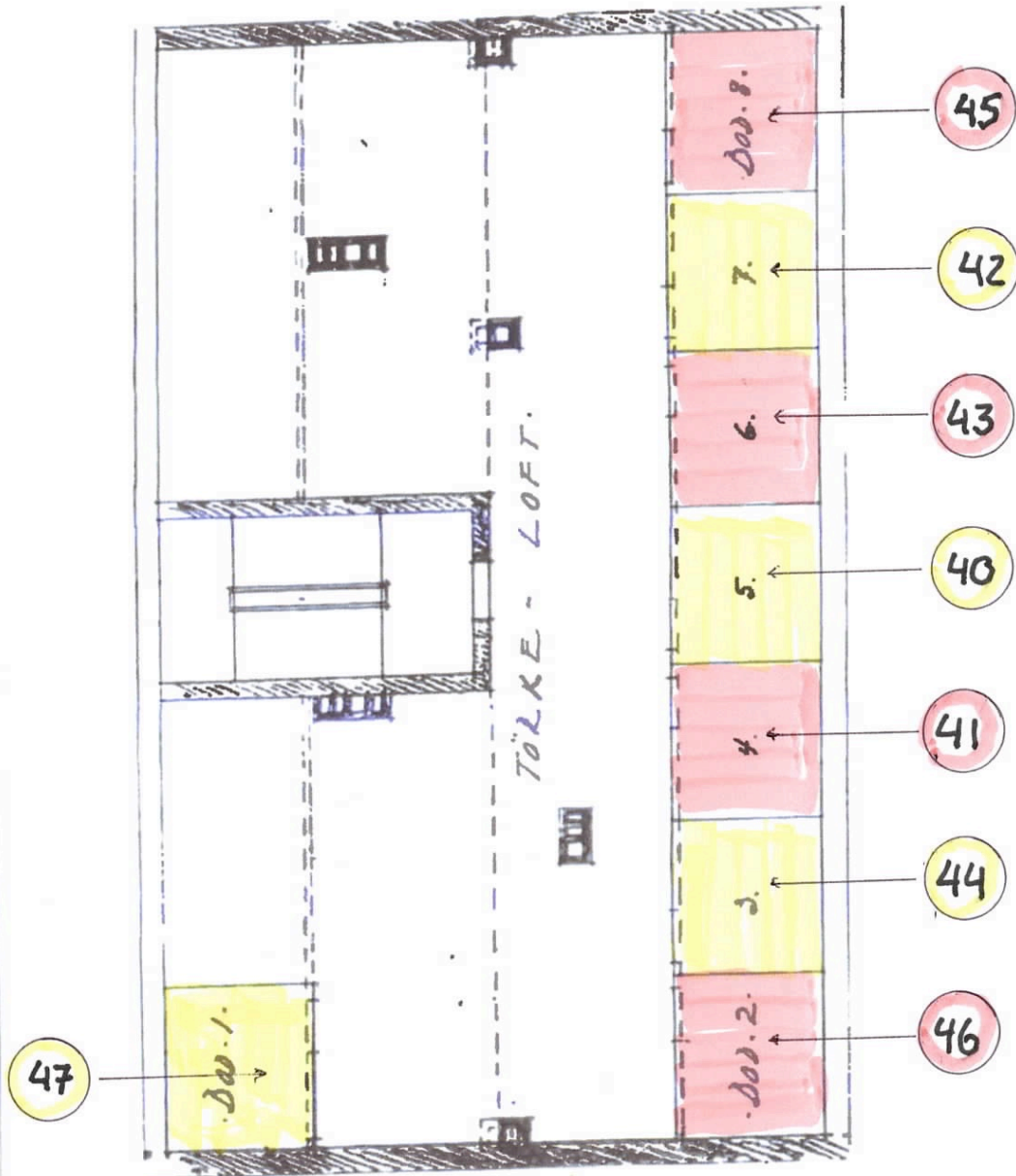
Colletts gate 63 i Oslo
Plan av loft

GNR. 219, BNR. 17



GNR. 219, BNR. 17

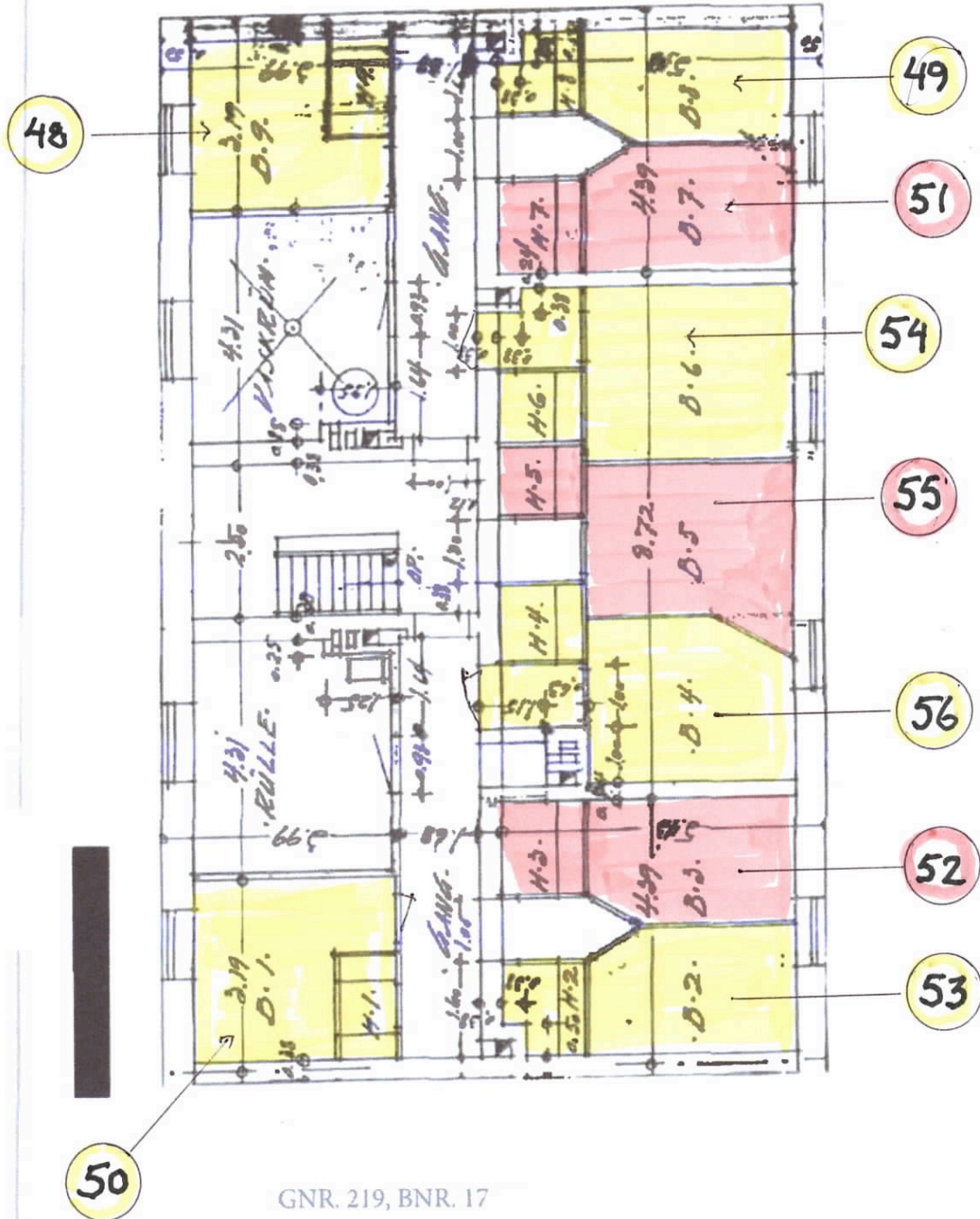
Colletts gate 65 i Oslo
Plan av kjeller



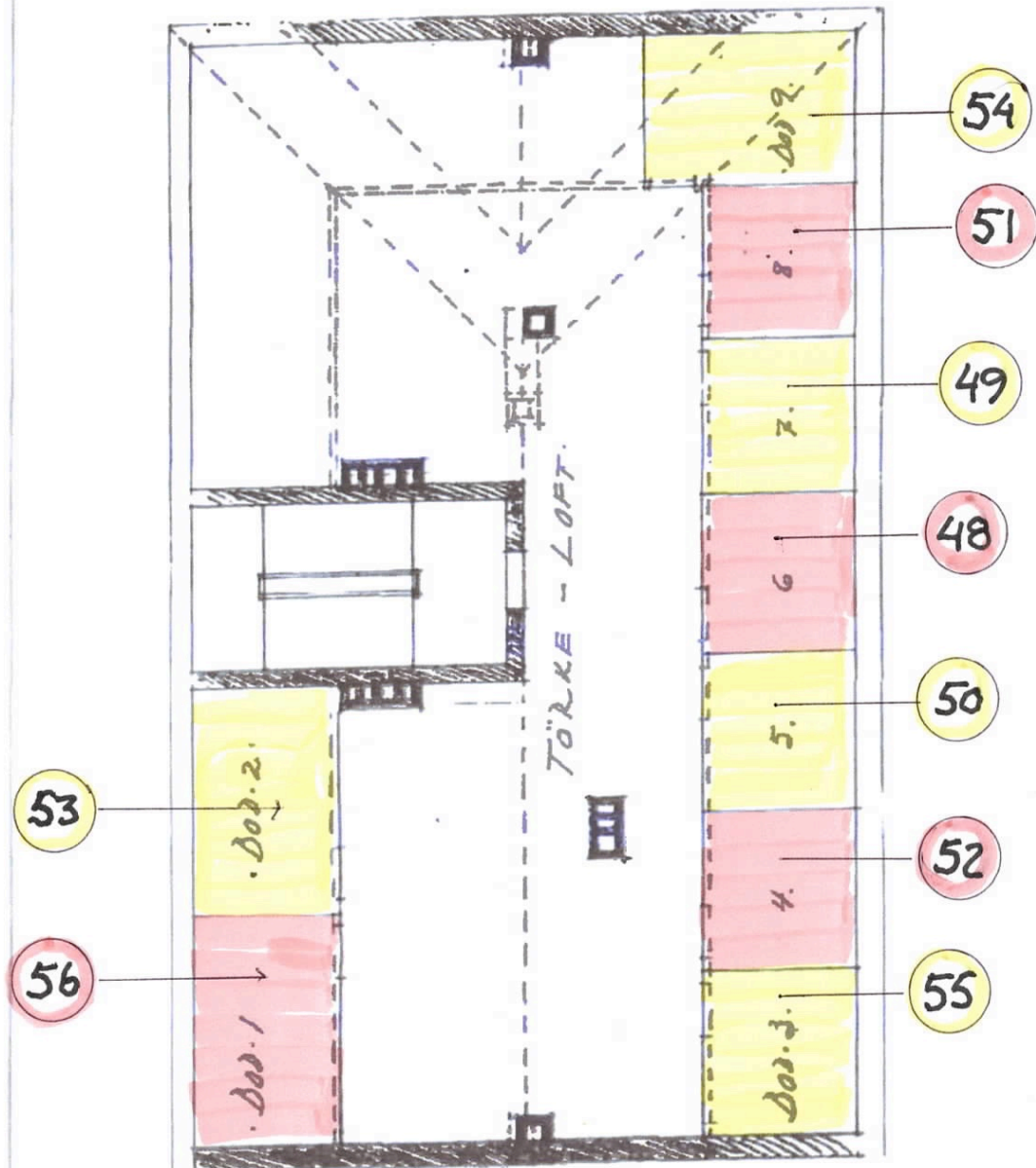
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 65

Plan loft

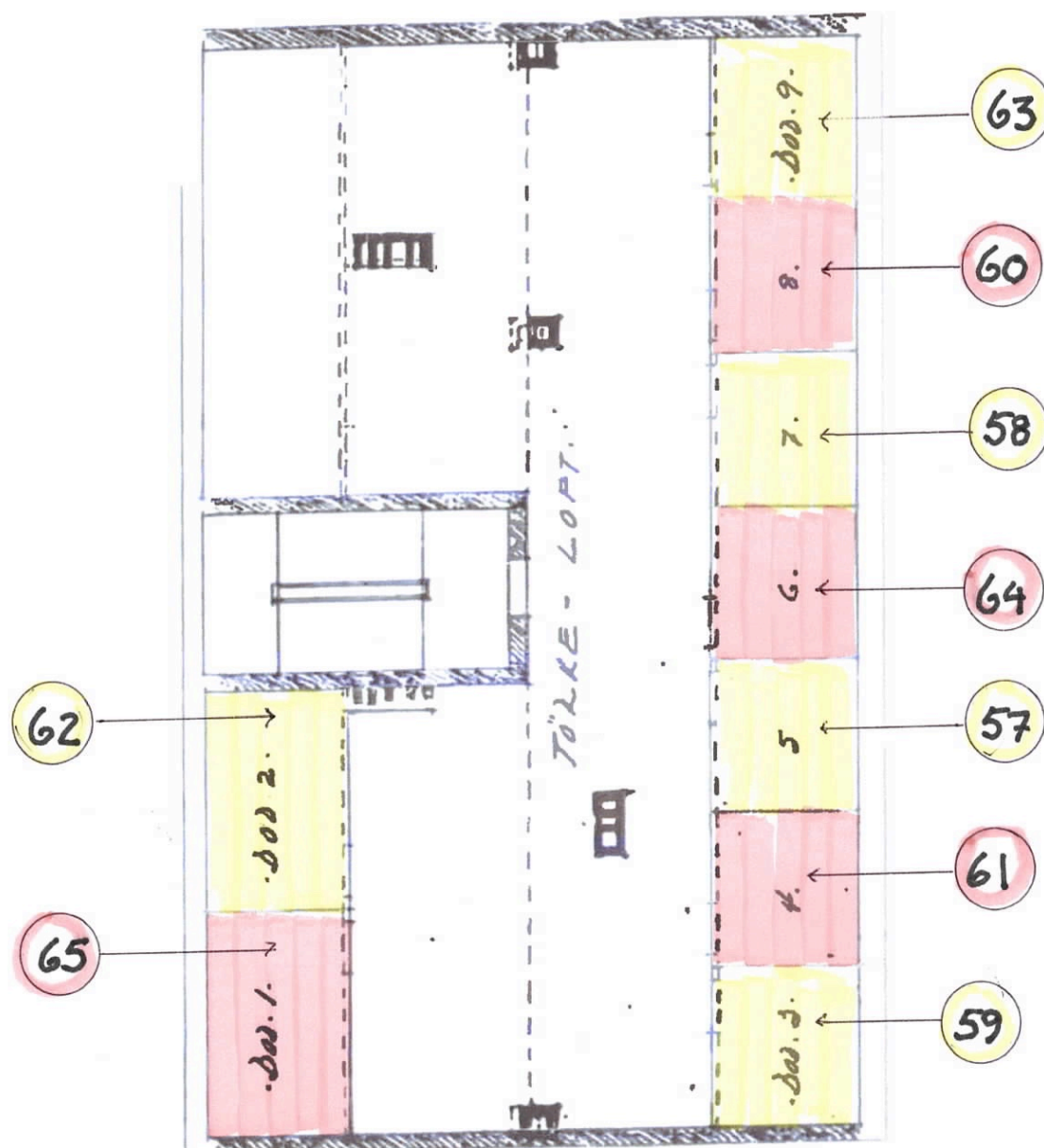


Colletts gate 67 i Oslo
Plan av kjeller



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 67
Plan loft

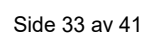


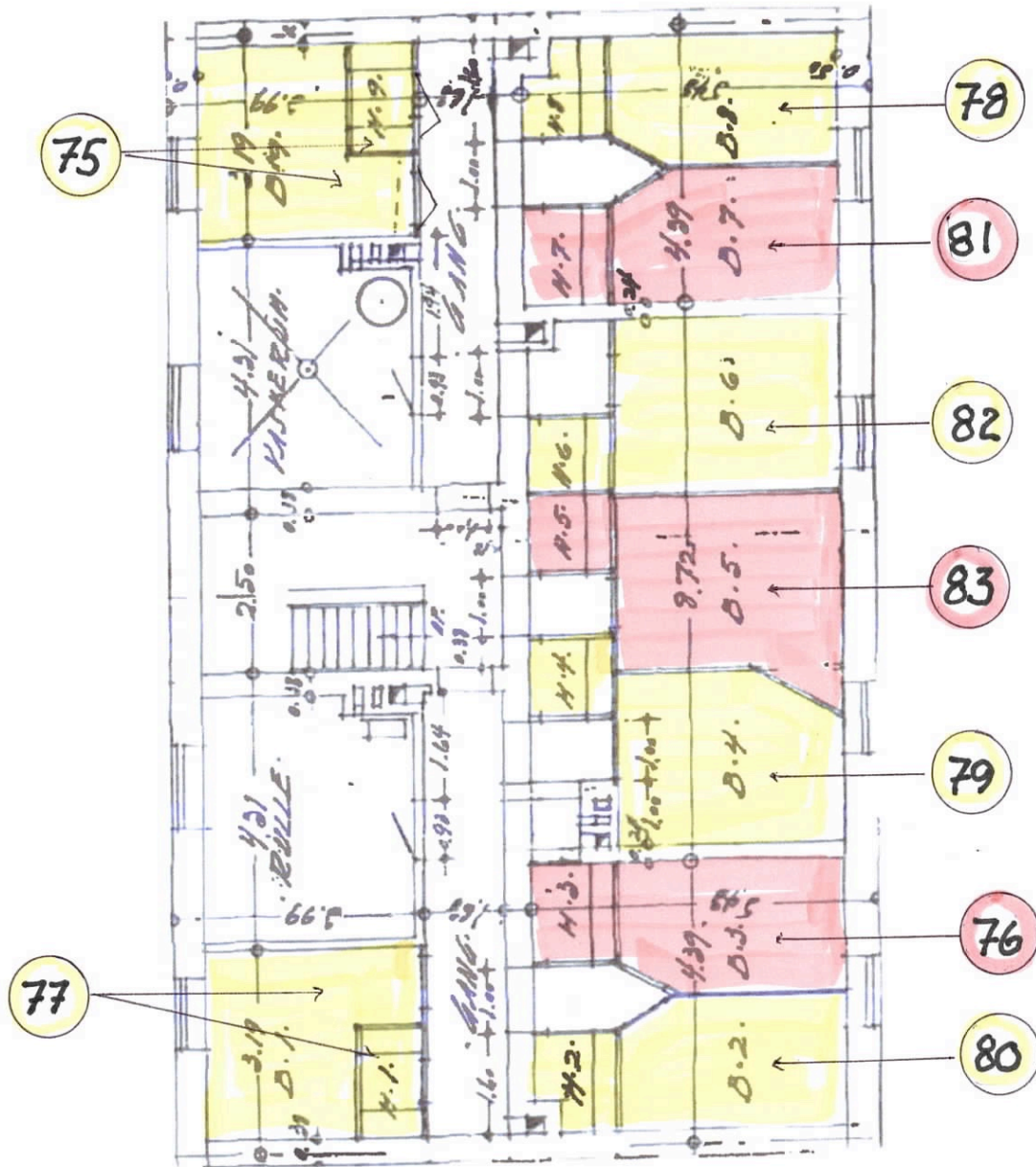
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 69
Plan loft



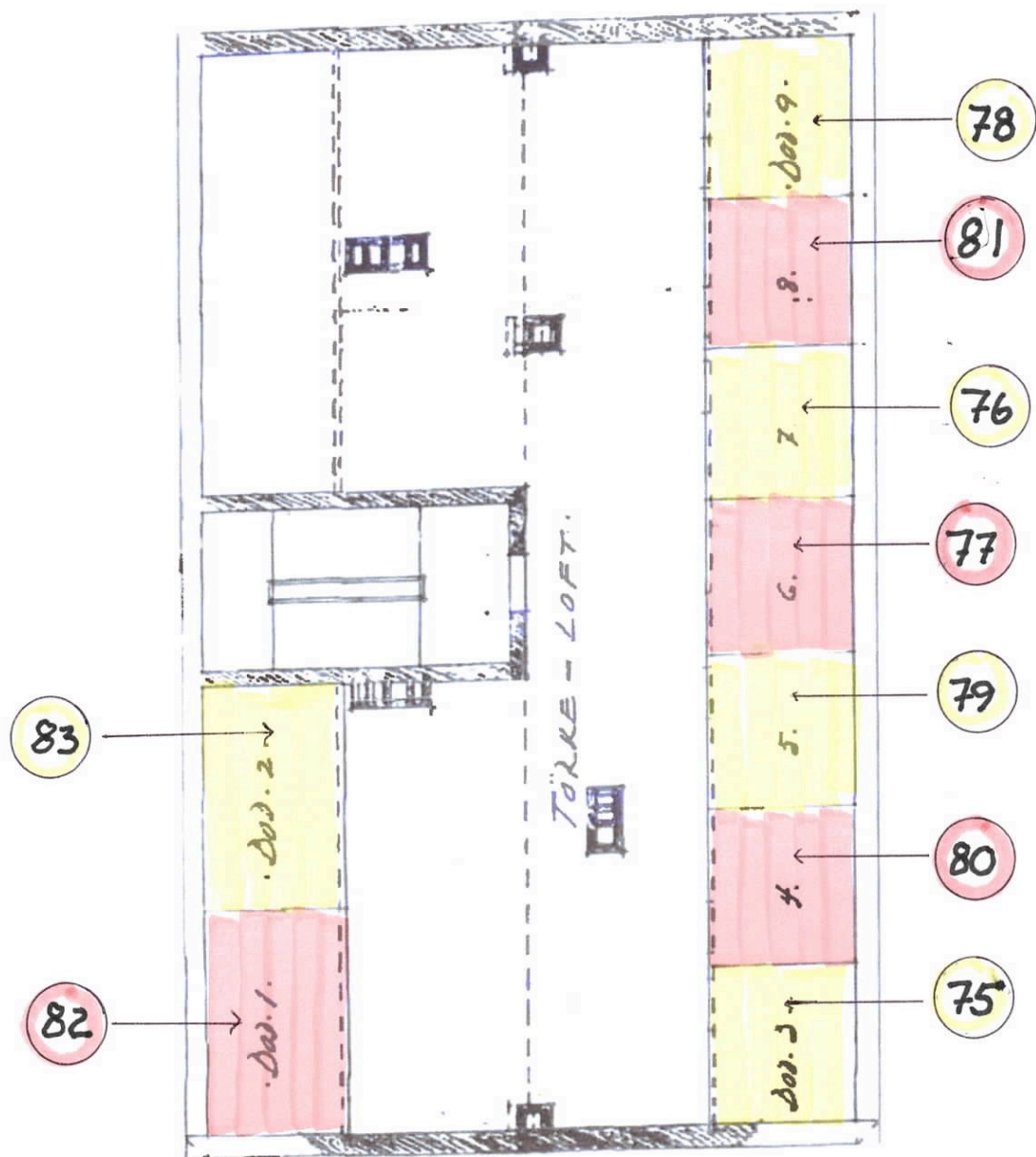
Side 32 av 41





GNR. 219, BNR. 17

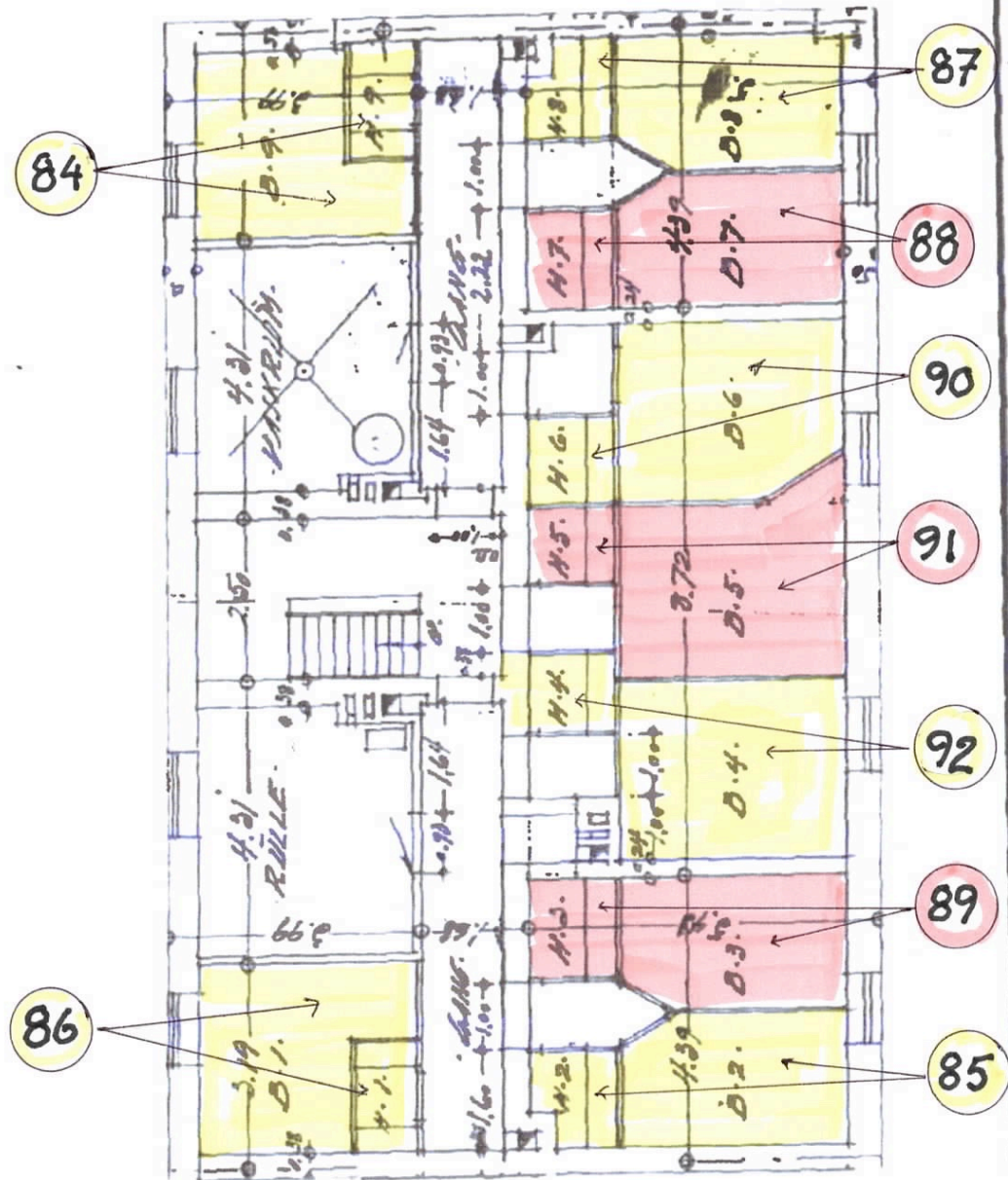
Colletts gate 73 i Oslo
Plan av kjeller



GNR. 219, BNR. 17

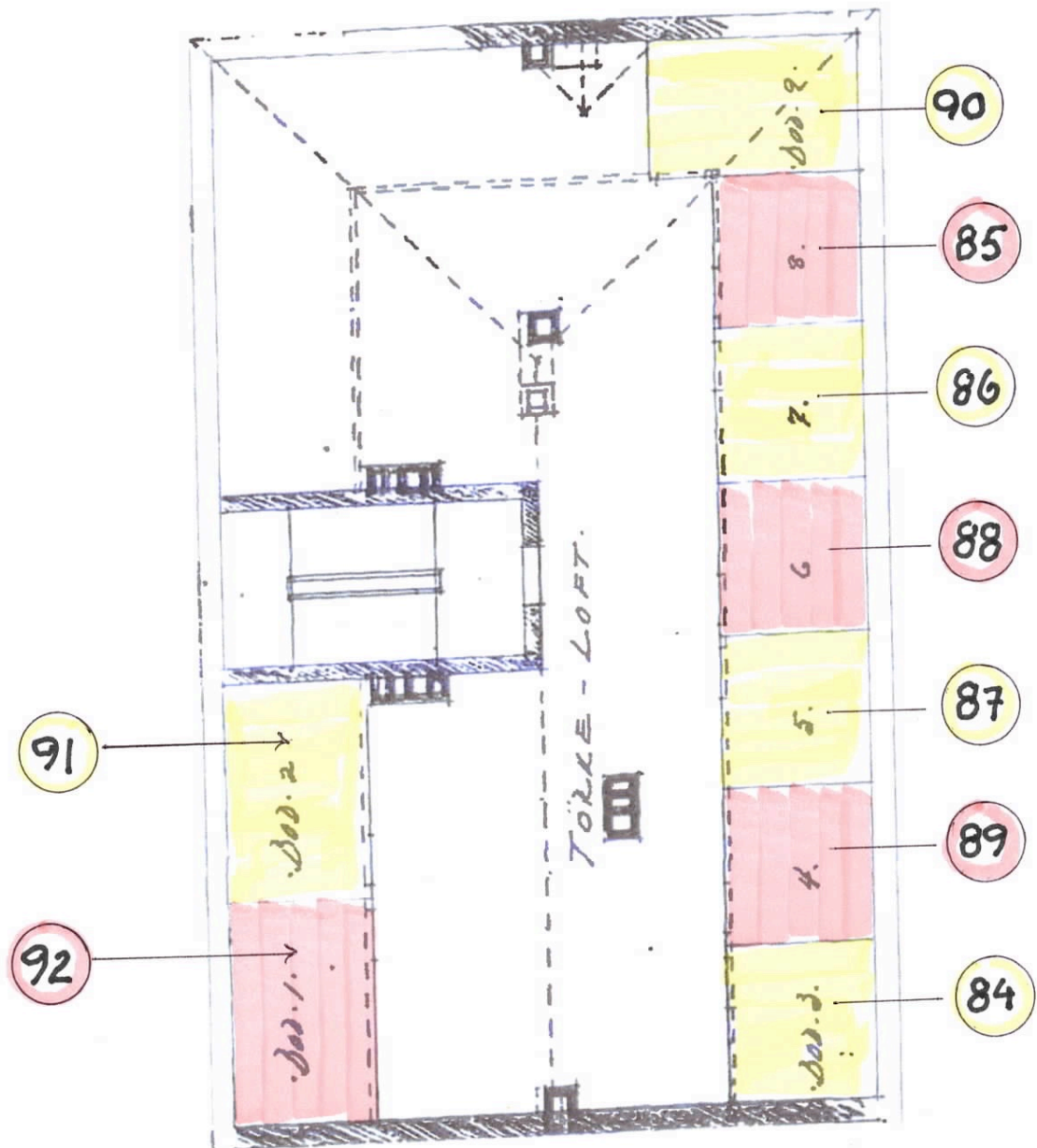
Colletts gate 73 i Oslo
Plan av loft

s. 84-92



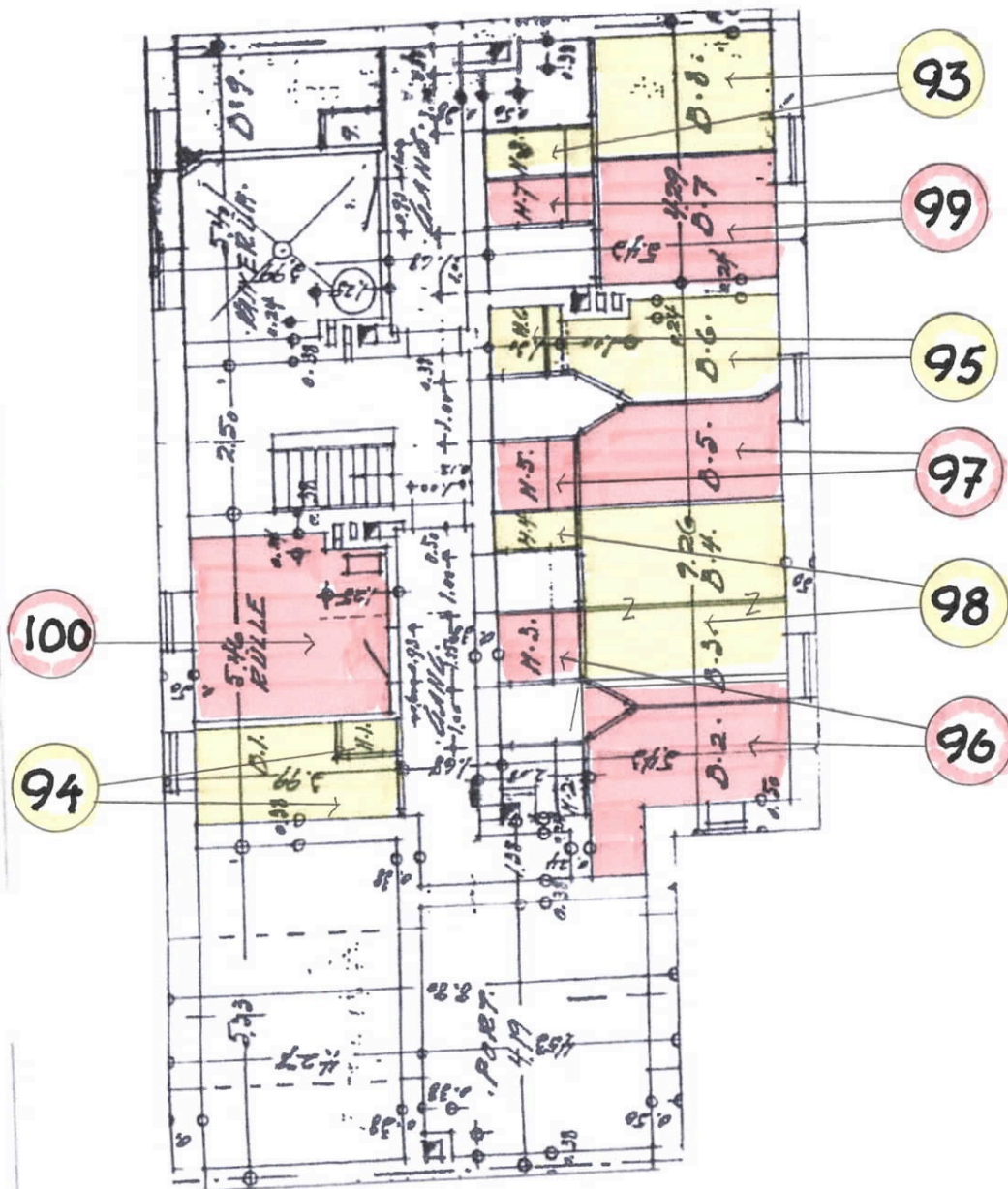
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 75 i Oslo
Plan kjeller



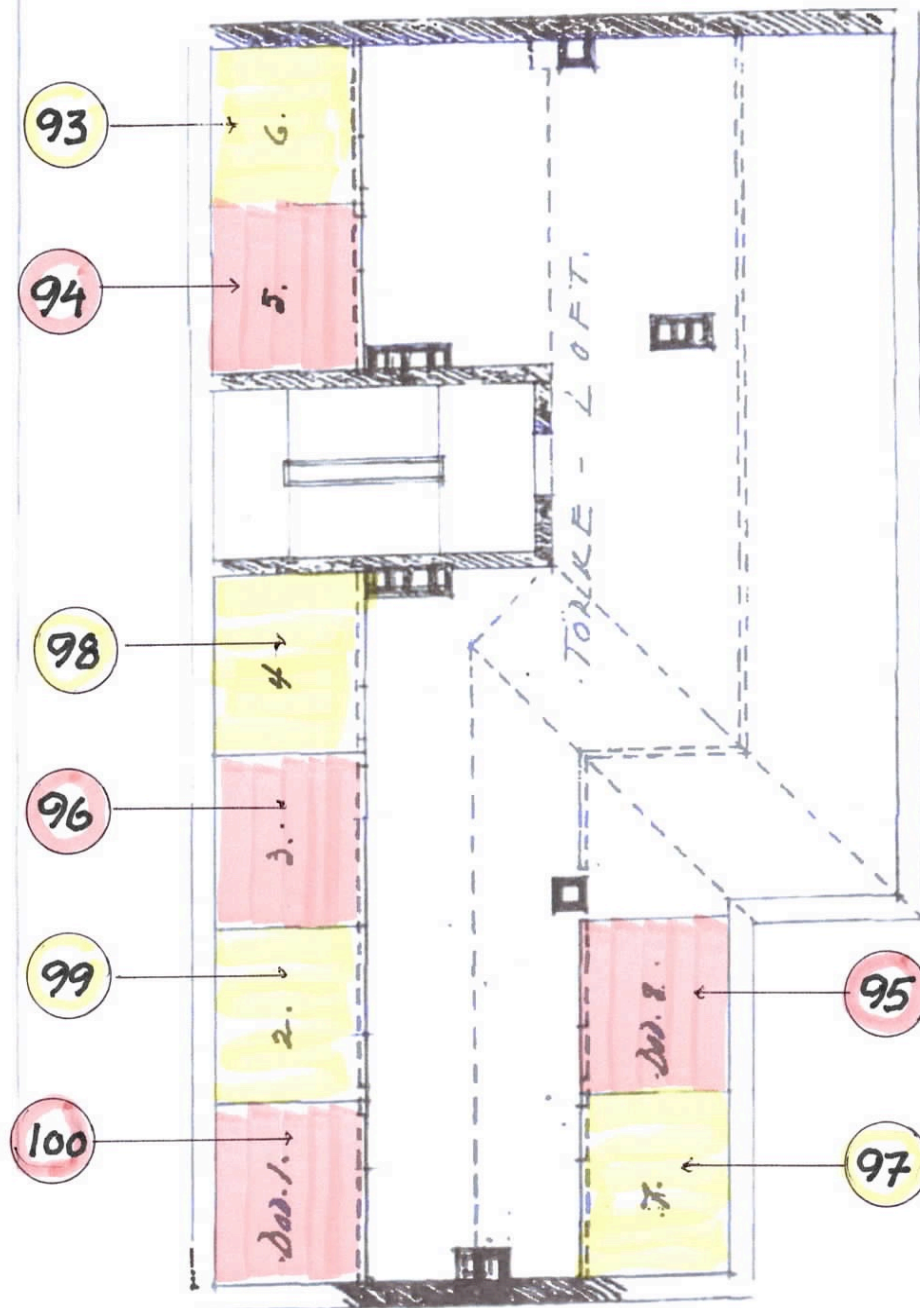
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 75 i Oslo
Plan av loft



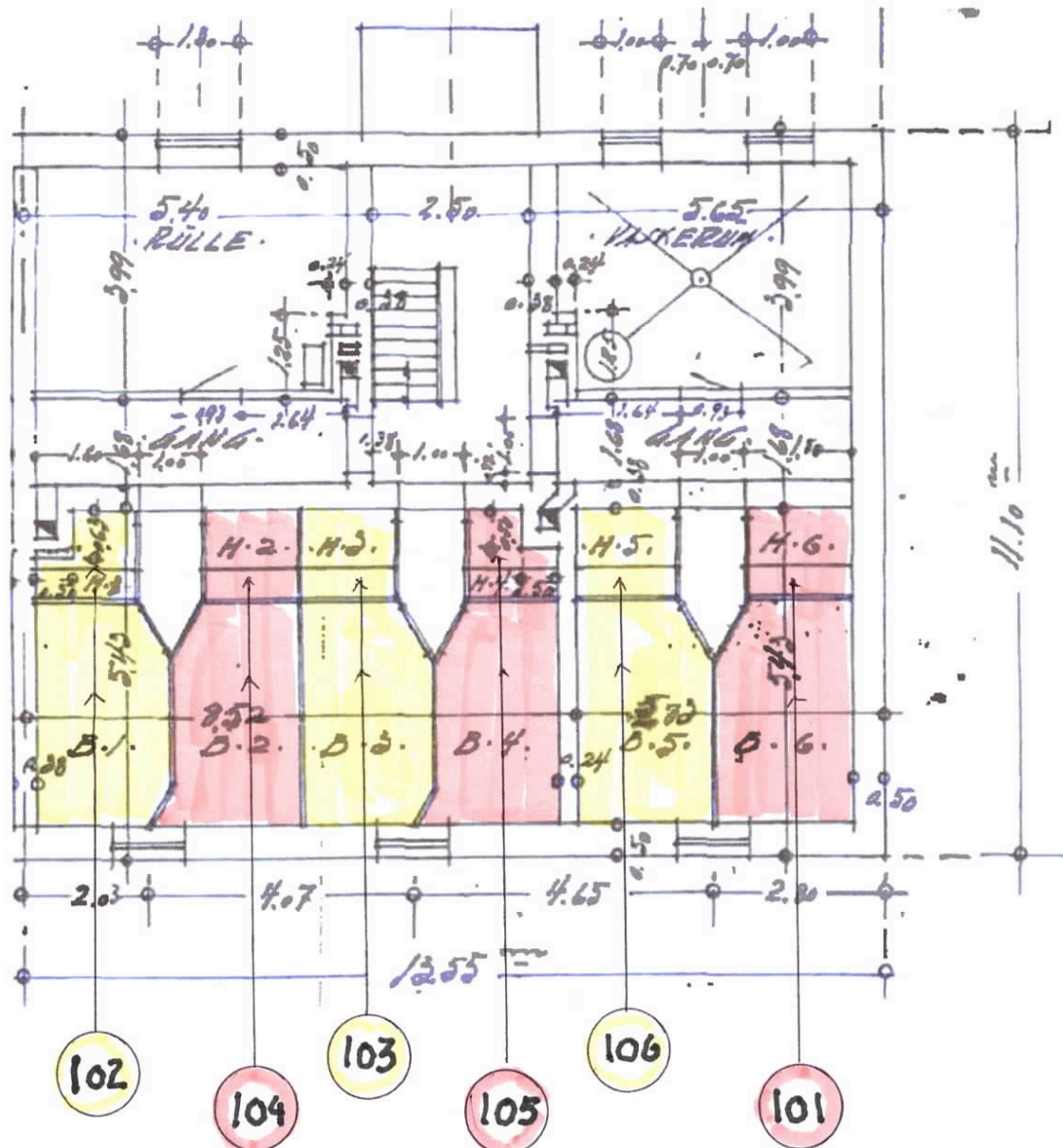
Colletts gate 77 i Oslo
Plan av kjeller

GNR. 219, BNR. 17



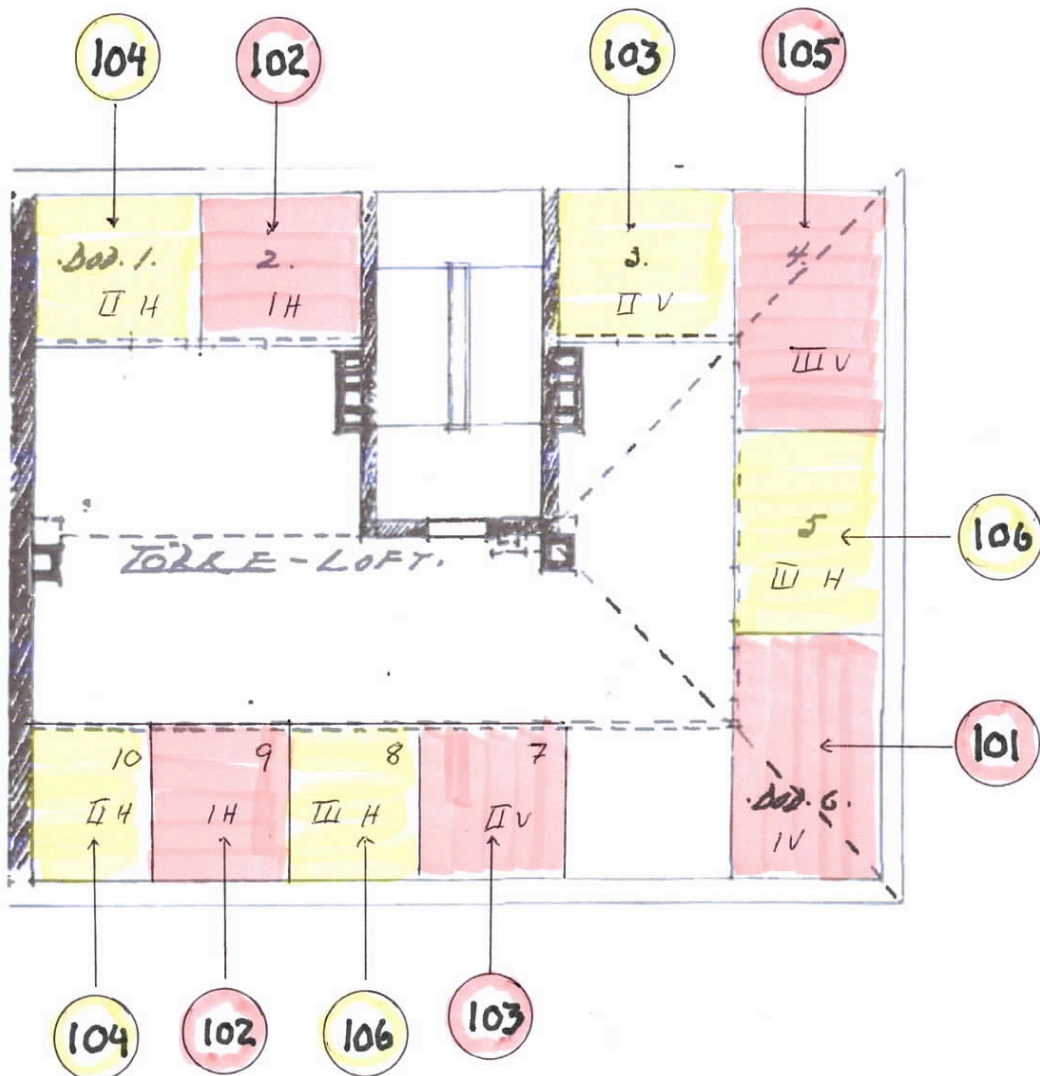
GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 77 i Oslo
Plan av loft



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 79 i
Oslo
Plan av kjeller



GNR. 219, BNR. 17

Colletts gate 79 i Oslo
Plan av loft

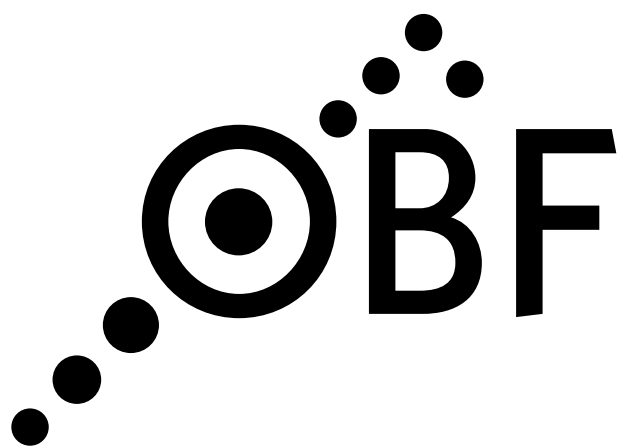
Nye Ilaløkken Sameie

årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 11.03.2024, kl 18:00

Sted: elektronisk



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

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

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til styret@ilalokken.no for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av seksjonen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Nye Ilaløkken Sameie mandag 11.03.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/81508682476>

Oppgi passord: 648644

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 815 0868 2476#

Passord: 648644#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie

Mandag 11.03.2024, kl 18:00

elektronisk

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Nye Ilaløkken Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetning fremlegges på årsmøtet

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår en økning på 10 000 kroner fra i fjor, altså fra 150 000 til 160 000. Dette er marginalt over KPI, KPI endringen fra januar 2023-januar 2024 er på 4,7 %. En endring kun etter KPI-justering ville vært 157 050. Styret mener en økning til 160 000 imidlertid er riktig ettersom styret har hatt relativt stor arbeidsmengde over tid, med flere større vedlikeholdsprosjekter.

Det er også flere større prosjekter fremover som medfører at arbeidsmengden vil opprettholdes. Fremdeles er styrets honorar relativt lavt sammenlignet med sameier og borettslag i vår størrelse, med tilsvarende arbeidsmengde.

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres med honorar kr 160 000.

4. Orientering om inngåelse av avtale med rørlegger

Styret orienter om at sameiet har inngått avtale med en rørlegger **Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS**.

Denne bedriften kjenner vårt sameie og tilbyr en god pris til de som skulle ha behov for rørlegger i sin seksjon.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om utredning av loftsutbygging

I tråd med vedtak i årsmøtet 2023 har styret arbeidet med å avklare muligheter, begrensninger og interesse for utbygging.

Kort om status: Det sittende styret har det siste gode året gjort innledende undersøkelser omkring utbygging av loftsarealene. Styret har det siste året vært i kontakt med takstmann og arkitekt, og avventer per nå avklaring/tilbakemelding fra Byantikvaren på noen forslagsskisser styret har fått utarbeidet. Styret har, per nå, ikke mottatt noen endelig tilbakemelding på at dette ikke skal være mulig mtp. lovliggheit.

Kort oppsummert er det i hovedsak snakk om utvidelse fra nåværende øverste etasje til loftet, ettersom dette er mest teknisk og økonomisk gjennomførbart, og da med en intern trapp. Å bygge rene seksjoner vil rett og slett være for kostnadskrevende. Det er i utgangspunktet slik at det i hovedsak vil være mest aktuelt med én utvidelse per oppgang, så det vil jo være naturlig at for det tilfellet flere i hver oppgang er interesserte at det vil bli aktuelt med en budrunde. Men det er viktig å presisere at heller ikke dette er fastslått per nå.

Styret vurderer, i lys av det ovenstående, at dette er et forhold man ønsker å undersøke nærmere, og vil, etter styrets syn, være gunstig med hensyn til flere momenter, blant annet:

- Økt trivsel for de aktuelle sameierne som får mer plass og følgelig kan bo her lengre
- Betydelig inntektskilde for et sameie som har relativt svak økonomi

Det er viktig å presisere at det fortsatt er svært mye som gjenstår, og det er vanskelig å skissere noen tidshorisont for det følgende.

Eksempelvis vil sentrale spørsmål for fortsettelsen bli tidshorisont og pris. Det er heller ingen garanti for at det blir utbygging for loftsarealene, men styret oppfatter det å være hensiktsmessig med videre undersøkelser - hvor ambisjonen til slutt vil være å presentere noe konkret til årsmøtet mtp. salg.

Det er nødvendig for fortsettelsen å utarbeide en "helhetsplan" for å sikre forhåndsaksept hos Byantikvaren for takvinduer og evt. arker/balkonger.

Styret ønsker derfor å få avklart om det er greit at styret bruker 70.000,- (av vedlikeholdsbudsjettet) til nødvendig helhetsplan opp mot Byantikvaren.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt av årsmøte til å fortsette utredningen med salg av loftsareal og gis et budsjett på 70.000,- kroner for å gå videre med dette.

5.2 Forslag fra styret om finansiering rehab. stammer del 2

Styret har tidligere gjennomført etappe I av rehabilitering av rørstammene (soilrør) som går igjennom seksjonene. Rørene våre er svært gamle (100 år) og dette er tvingende vedlikehold. Vi viser til tidligere redegjørelse ad dette:

<https://ilalokken.naborom.no/next/blog/post/220037/varsel-om-behov-for-kapitalinnhenting-ifbm-prekaert-vedlikehold?ispage=true>

Dette prosjektet vil koste ca. 3 000 000 (tilbudet er på 2 887 500 fra TT-teknikk, men vil indeksjusteres når oppstart er fastsatt, og vil neppe overstige 3 millioner.) Spørsmålet styret stiller til årsmøtet er hvordan dette skal finansieres, via lånopptak eller via kapitalinnskudd slik det ble løst med etappe 1?

Ved kapitalinnskudd vil det kunne betales over flere mnd. Dette er selvsagt billigere totalt sett ettersom rentene er høye nå og i overskuelig fremtid. På den annen side vil en kunne refinansiere sameiets fellesgjeld og sette opp en IN-ordning når vi er ferdig med de store vedlikeholdsprosjektene, og loftsprosjektet er avklart, trolig innen utgangen av 2026. Dette muliggjør nedbetaling for de som ønsker det, og på den måten unngår man høye renter over tid.

Forslag til vedtak: Alternativ 1:

Styret gis fullmakt til å låne opp til 3 000 000 (Styret får fullmakt til å overstige det overnevnte beløp med 20% uten ny behandling på årsmøte) på sameiets vegne for å finansiere etappe II av rørstammerehabilitering.

Alternativ 2:

Styret gis fullmakt til å innkreve kapital fra seksjonseierne for opp til 3 000 000 (Styret får fullmakt til å overstige det overnevnte beløp med 20% uten ny behandling på årsmøte) fordelt ihht. eierbrøk, styret vil finne den best mulige løsningen for å fordele det aktuelle beløpet over flest mulig måneder for å muliggjøre dette.

5.3 Forslag fra seksjonseier: oppussing av bad i sameiets regi

"Jeg regner med at flere av badene i sameiet begynner å bli ganske slitne og det er kanskje flere som ønsker å få gjort noe med dette.

Jeg lurer derfor på det på årsmøtet kan stemmes over at styret skal utrede om det er interesse fra flere i sameiet for oppussing av bad og hva det vil koste om det gjøres i regi av sameiet."

Forslag til vedtak: Styret utreder interesse for slik oppussing av bad og hva det vil koste dersom dette gjøres i regi av sameiet.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at dette forslaget avvises av årsmøtet.

Begrunnelsen for dette er at det aldri har vært praksis for felles utbedring av bad i sameiet. Det er derfor svært ulik alder på de fleste badene. Videre har sameiet relativt store gjenstående vedlikeholdsarbeider som prioriteres, felles lånopptakning er dyrt. Styret anbefaler at dette fremdeles gjøres i privat regi og finansieres privat.

5.4 Forslag fra seksjonseier: oppussing av oppganger

Bakgrunn

Det er et stort behov for å utføre helt grunnleggende vedlikeholdsarbeid i flere oppganger i sameiet, og særlig i Colletts gate 73. Denne oppgangen er i svært dårlig forfatning.

Temaet har vært til behandling tidligere, og styret har allerede hentet inn tilbud på nødvendig vedlikeholdsarbeid. Styret har også informert om at de *"har planlagt å gradvis over en periode pusse opp disse oppgangene, vi starter med de som har størst behov for dette"*. Likevel er det ingen ting som tyder på at det er noe som styret har tenkt til å gjennomføre. Det er ikke lagt noen form for plan for dette, ei har

det blitt gjort andre tiltak for å forbedre forholdene - til tross for stadige henvendelser fra beboerne

Forslag til vedtak: Sameiet iverksetter vedlikehold av oppgangen i Colletts gate 73 i løpet av andre kvartal 2024.

Styrets innstilling: Styret innstiller ikke på dette forslaget.

Styret bemerker imidlertid at det er ønskelig med en plan for vedlikehold av samtlige oppganger over tid.

5.5 Forslag fra seksjonseier: endring i kostnadsfordeling av vindusutskiftning

Jeg foreslår at kostnadene ved utskiftning av vinduer som nå blir utført blir delt på de som får oppgradert leilighetene sine i forhold til utseende og sparte fyringskostnader. De får en verdiøkning på sin leilighet ved at andre som ikke får noe igjen, må være med å dekke kostnadene. Dette føler jeg er urettferdig og ber om at vedtaket blir omgjort.

Jeg ønsker en tilbakemelding på hvor mange av de som sitter i styret som nå skal skifte vinduer og hvor mange som har skiftet tidligere og som nå ikke får goden av nye vinduer.

Forslag til vedtak: Fordelingsnøkkelen for kostnad av vindusutskiftning endres, slik at de som ikke har fått nye vinduer i 2024 ikke må bidra til kostnaden ihht. normal kostnadsfordeling.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at de som har byttet vinduer i egen regi tidligere har gjort dette med egen risiko og at dette ikke kan endres. Det er ikke mulig å fravike lovens utgangspunkt som er pulverisering av kostnader på vedlikehold og utskiftninger på fellesareal, og en slik løsning vil stride med gjeldende rett som oppstiller en svært snever unntaksregel fra utgangspunktet om pulverisering av kostnader.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Erik Cleve-Hansen ble valgt for 1 år og går nå av pga. flytting.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Magdalena Müller.

Simen Haugvik.

Styret ber interessenter for styreverv ta kontakt i forkant av årsmøtet, det er p.t. ingen aktuelle kandidater.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tore Vik (stiller til gjenvalg) for 1 år.

Forslag til vedtak: Tore Vik velges som varamedlem nok ett år.

Styrets innstilling: Tore Vik velges som vara for ett år til.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

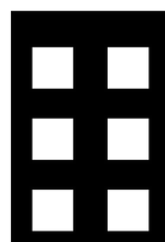
Oslo, 13.02.2024

Styret i Nye Ilaløkken Sameie

Styreleder, Fanny Anne Bardoz
Styremedlem, Magdalena Müller
Styremedlem, Erik Cleve-Hansen
Styremedlem, Simen Haugvik
Varamedlem, Tore Vik

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2023 for Nye Ilaløkken Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Fanny Anne Bardoz
Styremedlem, Magdalena Müller
Styremedlem, Erik Cleve-Hansen
Styremedlem, Simen Haugvik
Varamedlem, Tore Vik

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@ilalokken.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Nye Ilaløkken Sameie

Nye Ilaløkken Sameie er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983104975.

Bygningene har adresse Collettsgate 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79 i Oslo kommune og har 106 boligseksjoner (leiligheter) fordelt på 14 oppganger.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Nye Ilaløkken Sameie har siden høsten 2021 avtale om vaktmestertjenester med Oslo & Viken Eiendomsdrift AS, Eikenga 13, 0579 Oslo, org.nr. 925 947 369, tlf.: 925 77 400 post@oved.no, som ivaretar oppgavene knyttet til ukentlig kontroll og rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold etter nærmere avtale.

Nye Ilaløkken Sameie har avtale med renholdstjeneste for trappeoppgangene med [leverandør]. Renholdet skjer tirsdag, annenhver uke i sommerhalvåret, og hver tirsdag i vinterhalvåret.

Bredbånd, kabel-tv

Nye Ilaløkken Sameie har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles via styret, kontakt oss på styret@ilalokken.no. Skilt til postkasse kan bestilles på posten.no

Brannsikringsutstyr

For bygg oppført før 1985 (våre er fra 1926-28) gjelder byggeforskrift 1985. Kap. 31 angir kravene for boliger:

Hver leilighet (seksjon) skal være utstyrt med røykvarsler(e), som skal være korrekt montert i taket og høres tydelig i alle rom når dører er lukket.

Sameiet fikk i 2013 montert et sentralt brannvarslingsanlegg (fra Elotec AS) i hver oppgang, som sørger for at hver leilighet er utstyrt med en detektor, en sirene og en brannklokke, som er tilkoblet dette sentrale brannvarslingsanlegget.

- * Seksjonseier må vurdere eget behov for å sette opp privat røykvarsler(e) i tillegg.
- * Røykvarsler skal være nyere enn 10 år, kontrolleres årlig, og batterier skiftes regelmessig.
- * Hver leilighet (seksjon) skal være utstyrt med pulver- eller skum-slukningsapparat.
- * Visuell kontroll (snus også opp-ned) av pulverapparat/skumapparat hvert kvartal
- * Pulverapparat skal kontrolleres av sertifisert firma hvert femte år og skal på service hvert tiende år
- * Skumapparat skal kontrolleres av sertifisert firma årlig og på service hvert femte år.

Sameiet har ansvar for slukkeutstyr i fellesarealer (pulverapparat på alle loft og i alle kjellere)

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Styret i Nye Ilaløkken Sameie fullførte pr. mai 2022 arbeidet med en oppdatert HMS-plan. Dokumentasjon av HMS-arbeidet fremgår direkte av styremøtoreferater. Arbeidet har, som forutsatt, vært oppfulgt i tråd med ÅRSHJULET, slik:

Mai 23: vaktmesters instruks gjennomgått, relevante endringer inntatt i vedlegg.

Sep. 23: status for vedlikeholdsplan 2021-31: ajour på alle punkter, kan fortsatt legges til grunn for vedlikeholdsarbeidet videre, enkelte tiltak oppfølges/vurderes løpende.

Okt. 23: noen mindre endringer i «RIKTIG BRUK AV BOLIGEN» (ny avtale om kontroll av brannvarsling fra mars 2024), utsendt pr. mail.

Jan. 24: gjennomført risikoanalyse, som resulterte i utskifting av 28 pulver-slokkere i kjellere og på loft; inngåelse av avtale om årlig kontroll av slukkeutstyr; oppsetting av pålagt branninstruks i alle oppganger; oppretting av mangelfull merking av stoppekraner i kjellere. Styret kunne ikke se at det er dukket opp andre oppgaver som bør inntas i ÅRSHJULET.

Feb. 24: årlig oppsummering av HMS-arbeidet. Gjennomgangen av erfaringene fra dette året konkluderer med at arbeidsformen virker tilfredsstillende. Dette gjelder også dokumentasjonen i protokollene fra styremøtene, hvor HMS er fast post.

Vurderingen av behovet for endringer/forbedringer konkluderer da også med at dette ikke synes aktuelt/nødvendig.

Forsikring

Eiendommen til Nye Ilaløkken Sameie er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP1016698.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 5 seksjoner (nr. 30, 42, 46, 69, 84), mot 15 året før. Gjennomsnitt mellom laveste og høyeste salgpris var 97.292 kr/m². (mot 92.173 kr/m² året før, en økning på 5,6 %)

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021/22:

- reparasjon av piper
- gjennomgang, fotografering og selektiv undersøkelse av stige- og soilrør, samt avløpsrør under bakken til offentlig avløpsanlegg
- lukking av avvik påvist i pålegg fra BRE (piper, feieluker, etc.)
- installasjon av gjerde bak nr. 53/55, for å hindre gjennomgangstrafikk på området
- oppgradering av fellesvaskeri

2022/23:

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

av brann i brønnen. En kostbar påminnelse (13.000 kr) om behov for litt bedre bevissthet om hva man kaster i søppelet.

2023/24:

- støttemur: årsmøtet 23 bevilget penger til en teknisk utredning, for å få vite hvilke tiltak som er nødvendige og innenfor hvilke tidsrammer. Utredning fra rådg.ing. WSP forelå i august. Samlet kostnad for både kort- og langsiktige tiltak er anslått til ca. 3.7 mkr. Sameiets mål må som i 1993 være et spleiselag med Lovisenberg og kommunen, og det arbeides med i første omgang å få Lovisenberg med på laget.

- sikkerhet og parkering: i tråd med årsmøtets vedtak er det montert porter/bommer ved 53, 65, 77 og 79 og innført nytt parkeringsregime med digitale P-tillatelser i samarbeide med P-service .

- rehab rørstammer: oppstart på det som er omtalt som "etappe 1" av to etapper med rehabilitering av rørstammer var i oktober 2023. Ferdigstilling i desember 2023. Arbeidet ble utført av TT-Teknikk AS med USBL som prosjektleder.

- utskifting vinduer: etter omfattende forberedelser, herunder møter med Byantikvaren og PBE, ble prosjektet for utskifting av vinduer gjort klar for oppstart i 2023. Arbeidet ble påbegynt i januar 2024.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 13 møter (pr. 29. februar) og behandlet 104 styresaker (pr. 29. feb).

Styret har i perioden hatt fokus på:

-Vedlikehold, særlig vindusutskifting og rehabilitering av rørstammer.

-Styrke sameiets økonomi, herunder sørge for at sameiets økonomi ikke går med underskudd og at det over tid vil bli et forsvarlig nivå på sameiets egenkapital.

-Sikringstiltak som oppdatering av brannslukningsapparater i fellesarealer, og opprydding og fjerning av avfall i fellesområder i kjellere og loft.

-Arbeid med vurdering av mulighetene for salg av loftsareal.

-Det er gjort en stor innsats for å bedre sameiets utearealer med beplantning mv.

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 147 529.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene som ble iverksatt fra januar 2024. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

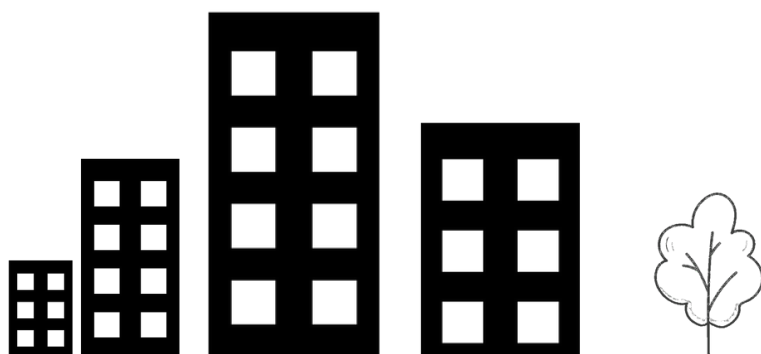
29.02.2024

Godkjent elektronisk av styret i Nye Ilaløkken Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.02.2024

ÅRSREGNSKAP

2022



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 423 958	3 650 300	4 001 741	4 812 089
Sum		5 423 958	3 650 300	4 001 741	4 812 089
Sum					
Sum		5 423 958	3 650 300	4 001 741	4 812 089
Forretningsførsel og revisjon	2	259 316	242 395	255 000	271 000
Lønn og honorarer	3	171 150	114 100	171 150	181 150
Vedlikehold	4	3 072 574	2 712 100	760 000	450 000
Eksterne tjenester	5	627 487	879 000	340 000	181 001
Kabel-tv og bredbånd		545 637	441 677	550 000	567 732
Forsikring		527 736	540 292	521 252	599 406
Kommunale avgifter		919 121	707 611	878 000	1 006 000
Festeavgifter		125 476	125 476	119 000	119 000
Brensel og strøm		69 757	67 426	70 100	79 000
Andre driftsutgifter	6	305 120	91 350	25 000	25 000
Sum		6 623 376	5 921 427	3 689 502	3 479 289
Driftsresultat					
Driftsresultat		-1 199 418	-2 271 127	312 239	1 332 800
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	139 917	167 746	80 000	80 000
Renteinntekter	7	45 396	14 518	2 700	2 500
Rentekostnad	8	539 891	249 790	482 422	1 267 771
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-354 578	-67 526	-399 722	-1 185 271
Årsresultat					
Årsresultat	9	-1 553 996	-2 338 653	-87 483	147 529
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-153 656	3 675 305	-182 082	-149 756
Endring i disponible midler	9	-1 707 652	1 336 652	-269 565	-2 227

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	10	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 600	2 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 563	24 224
Til gode av forretningsfører		65	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	194 526	177 815
Andre fordringer		12 717	17 839
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 663 028	3 220 172
Innestående på særvilkår		56	21 680
Sum omløpsmidler		1 908 956	3 461 731
SUM EIENDELER		1 911 556	3 464 331

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-6 534 407	-4 195 754
Årets resultat	9	-1 553 996	-2 338 653
Sum egenkapital	12	-8 088 403	-6 534 407
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	8 871 344	9 025 000
Sum langsiktig gjeld		8 871 344	9 025 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 298	9 217
Leverandørgjeld		1 109 128	887 066
Skyldig off. myndigheter		0	35 725
Påløpne renter		3 259	30 561
Annen kortsiktig gjeld		929	11 169
Sum kortsiktig gjeld		1 128 614	973 738
Sum gjeld		9 999 958	9 998 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 911 556	3 464 331

Oslo 31.12.23

Styret i Nye Ilaløkken Sameie

Sted: _____, dato: _____

Fanny Anne Bardoz
Styreleder

Simen Haugvik
Styremedlem

Magdalena Müller
Styremedlem

Erik Cleve-Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	3 246 333	3 136 295	3 337 237	4 054 562
3607 Renter og avdrag	664 500	499 980	664 504	747 527
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	1 500 000	0	0	0
3690 Andre inntekter	675	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	12 450	14 025	0	10 000
Sum	5 423 958	3 650 300	4 001 741	4 812 089

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 500	6 500	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar	205 164	191 916	205 000	214 000
Aksjeutbytte fra OBF	-139 917	-167 746	-80 000	-80 000
Annen regnskapsførsel	47 652	43 979	43 500	50 000
Sum	119 399	74 649	175 000	191 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	150 000	100 000	150 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	14 100	21 150	21 150
Sum	171 150	114 100	171 150	181 150

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 541 796	2 365 241	760 000	450 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	16 438	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	420 164	117 563	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	24 323	15 544	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	46 291	181 064	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	6 250	0	0
6695 Egenandel forsikring	40 000	10 000	0	0
Sum	3 072 574	2 712 100	760 000	450 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	267 492	247 060	0	0
6360 Renhold	147 900	139 950	115 000	126 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	13 897	27 000	1
6725 Juridisk rådgivning	20 251	194 334	10 000	25 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	107 645	0	175 000	0
6740 Honorar konsulent tjenester	84 200	283 759	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	13 000	30 000
Sum	627 487	879 000	340 000	181 001

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	5 096	4 236	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	8 638	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	6 118	600	0	0
7320 Hjemmeside	1 656	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	8 928	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	10 196	6 592	0	0
7772 Andre gebyrer	119	119	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	56 248	575	0	0
7790 Andre driftskostnader	219 349	59 013	25 000	25 000
Sum	305 120	91 350	25 000	25 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	45 396	14 335	2 500	2 500
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	182	200	0
Sum	45 396	14 518	2 700	2 500

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Renter gjeldsbrevlån	0	0	0	670 000
8145 Lånenr 1213.11.57140	0	212 137	0	0
8146 Lånenr 9492.70.47866	539 891	37 561	482 422	597 771
8159 Andre rentekostnader	0	92	0	0
Sum	539 891	249 790	482 422	1 267 771

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	2 487 993	1 151 341
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 553 996	-2 338 653
Avdrag langsiktig lån	-153 656	3 675 305
B. Årets endring i disponible midler	-1 707 652	1 336 652
C. Disponible midler 31.12	780 341	2 487 993

Note 10 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	99 904	86 875
1749 Forskuddsbetalte kostnader	94 622	90 940
Sum	194 526	177 815

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli kalt inn nok midler til å betjene gjelden.

Note 13 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinansiering lån fra DNB samt opplåning til bunnledninger.
Lånenummer:	94927047866
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	9 025 000
Lånesaldo 01.01:	9 025 000
Avdrag i perioden:	166 373
Lånesaldo 31.12:	8 858 627
Saldo 5 år frem i tid:	8 021 339

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927047866	1	157 379	157 379
	1	128 627	128 627
	2	127 114	254 228
	1	125 601	125 601
	1	107 442	107 442
	3	102 902	308 706
	5	98 362	491 810
	2	96 849	193 698
	3	95 335	286 005
	7	93 822	656 754
	2	89 282	178 564
	30	86 256	2 587 680
	5	84 743	423 715
	3	83 229	249 687
	4	80 203	320 812
	11	74 150	815 650
	3	71 123	213 369
	2	65 070	130 140
	15	62 044	930 660
	2	60 530	121 060
	3	59 017	177 051

Resultat og balanse med noter for Nye Ilaløkken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nye Ilaløkken Sameie

Styreleder	Fanny Anne Bardoz (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Simen Haugvik (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Magdalena Müller (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Erik Cleve-Hansen (sign.)	01.03.2024

Til årsmøtet i Nye Ilaløkken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nye Ilaløkken Sameie (Ilaløkken Sameie) som viser et underskudd på NOK 1 553 996. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Wirum, Anne Grethe

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/01/2024 15:43:51

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

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nye Ilaløkken Sameie mandag 11.03.2024 kl. 18:00 - elektronisk.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Nye Ilaløkken Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 37 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 38 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Hilde Lind Jørgensen og Fanny Anne Bardoz valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår en økning på 10 000 kroner fra i fjor, altså fra 150 000 til 160 000. Dette er marginalt over KPI, KPI endringen fra januar 2023-januar 2024 er på 4,7 %. En endring kun etter KPI-justering ville vært 157 050. Styret mener en økning til 160 000 imidlertid er riktig ettersom styret har hatt relativt stor arbeidsmengde over tid, med flere større vedlikeholdsprosjekter.

Det er også flere større prosjekter fremover som medfører at arbeidsmengden vil opprettholdes. Fremdeles er styrets honorar relativt lavt sammenlignet med sameier og borettslag i vår størrelse, med tilsvarende arbeidsmengde.

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 160 000,-.

4. Orientering om inngåelse av avtale med rørlegger

Styret orienter om at sameiet har inngått avtale med en rørlegger **Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS**.

Denne bedriften kjenner vårt sameie og tilbyr en god pris til de som skulle ha behov for rørlegger i sin seksjon.

Vedtak:

Orienteringen ble tatt til etterretning.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om utredning av loftsutbygging

I tråd med vedtak i årsmøtet 2023 har styret arbeidet med å avklare muligheter, begrensninger og interesse for utbygging.

Kort om status: Det sittende styret har det siste gode året gjort innledende undersøkelser omkring utbygging av loftsarealene. Styret har det siste året vært i kontakt med takstmann og arkitekt, og avventer per nå avklaring/tilbakemelding fra Byantikvaren på noen forslagsskisser styret har fått utarbeidet. Styret har, per nå, ikke mottatt noen endelig tilbakemelding på at dette ikke skal være mulig mtp. lovlighet.

Kort oppsummert er det i hovedsak snakk om utvidelse fra nåværende øverste etasje til loftet, ettersom dette er mest teknisk og økonomisk gjennomførbart, og da med en intern trapp. Å bygge rene seksjoner vil rett og slett være for kostnadskrevende. Det er i utgangspunktet slik at det i hovedsak vil være mest aktuelt med én utvidelse per oppgang, så det vil jo være naturlig at for det tilfellet flere i hver oppgang er interesserte at det vil bli aktuelt med en budrunde. Men det er viktig å presisere at heller ikke dette er fastslått per nå.

Styret vurderer, i lys av det ovenstående, at dette er et forhold man ønsker å undersøke nærmere, og vil, etter styrets syn, være gunstig med hensyn til flere momenter, blant annet:

- Økt trivsel for de aktuelle sameierne som får mer plass og følgelig kan bo her lengre
- Betydelig inntektskilde for et sameie som har relativt svak økonomi

Det er viktig å presisere at det fortsatt er svært mye som gjenstår, og det er vanskelig å skissere noen tidshorisont for det følgende.

Eksempelvis vil sentrale spørsmål for fortsettelsen bli tidshorisont og pris. Det er heller ingen garanti for at det blir utbygging for loftsarealene, men styret oppfatter det å være hensiktsmessig med videre undersøkelser - hvor ambisjonen til slutt vil være å presentere noe konkret til årsmøtet mtp. salg.

Det er nødvendig for fortsettelsen å utarbeide en "helhetsplan" for å sikre forhåndsaksept hos Byantikvaren for takvinduer og evt. arker/balkonger.

Styret ønsker derfor å få avklart om det er greit at styret bruker 70.000,- (av vedlikeholdsbudsjettet) til nødvendig helhetsplan opp mot Byantikvaren.

Vedtak:

Styret gis fullmakt av årsmøte til å fortsette utredningen med salg av loftsareal og gis et budsjett på 70.000,- kroner for å gå videre med dette.

5.2 Forslag fra styret om finansiering rehab. stammer del 2

Styret har tidligere gjennomført etappe I av rehabilitering av rørstammene (soilrør) som går igjennom seksjonene. Rørene våre er svært gamle (100 år) og dette er tvingende vedlikehold. Vi viser til tidligere redegjørelse ad dette:

<https://ilalokken.naborom.no/next/blog/post/220037/varsel-om-behov-for-kapitalinnhenting-ifbm-prekaert-vedlikehold?ispage=true>

Dette prosjektet vil koste ca. 3 000 000 (tilbudet er på 2 887 500 fra TT-teknikk, men vil indeksjusteres når oppstart er fastsatt, og vil neppe overstige 3 millioner.) Spørsmålet styret stiller til årsmøtet er hvordan dette skal finansieres, via lånopptak eller via kapitalinnskudd slik det ble løst med etappe 1?

Ved kapitalinnskudd vil det kunne betales over flere mnd. Dette er selvsagt billigere totalt sett ettersom rentene er høye nå og i overskuelig fremtid. På den annen side vil en kunne refinansiere sameiets fellesgjeld og sette opp en IN-ordning når vi er ferdig med de store vedlikeholdsprosjektene, og loftsprosjektet er avklart, trolig innen utgangen av 2026. Dette muliggjør nedbetaling for de som ønsker det, og på den måten unngår man høye renter over tid.

Vedtak:

Forslag:

Alternativ 1: Styret gis fullmakt til å låne opp til 3 000 000 (Styret får fullmakt til å overstige det overnevnte beløp med 20% uten ny behandling på årsmøte) på sameiets vegne for å finansiere etappe II av rørstammerehabilitering.

Alternativ 2: Styret gis fullmakt til å innkreve kapital fra seksjonseierne for opp til 3 000 000 (Styret får fullmakt til å overstige det nevnte beløp med 20% uten ny behandling på årsmøte) fordelt iht. eierbrøk, styret vil finne den best mulige løsningen for å fordele det aktuelle beløpet over flest mulig måneder for å muliggjøre dette.

Vedtak: Alternativ 2 ble vedtatt.

5.3 Forslag fra seksjonseier: oppussing av bad i sameiets regi

"Jeg regner med at flere av badene i sameiet begynner å bli ganske slitne og det er kanskje flere som ønsker å få gjort noe med dette.

Jeg lurar derfor på det på årsmøtet kan stemmes over at styret skal utrede om det er interesse fra flere i sameiet for oppussing av bad og hva det vil koste om det gjøres i regi av sameiet."

Vedtak:

Forslag til vedtak fra seksjonseier: Styret utreder interesse for slik oppussing av bad og hva det vil koste dersom dette gjøres i regi av sameiet.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at dette forslaget avvises av årsmøtet.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

5.4 Forslag fra seksjonseier: oppussing av oppganger

Bakgrunn

Det er et stort behov for å utføre helt grunnleggende vedlikeholdsarbeid i flere oppganger i sameiet, og særlig i Colletts gate 73. Denne oppgangen er i svært dårlig forfatning. Temaet har vært til behandling tidligere, og styret har allerede hentet inn tilbud på nødvendig vedlikeholdsarbeid. Styret har også informert om at de *"har planlagt å gradvis over en periode pusse opp disse oppgangene, vi starter med de som har størst behov for dette"*. Likevel er det ingen ting som tyder på at det er noe som styret har tenkt til å gjennomføre. Det er ikke lagt noen form for plan for dette, ei har det blitt gjort andre tiltak for å forbedre forholdene - til tross for stadige henvendelser fra beboerne

Vedtak:

Forslag til vedtak fra seksjonseier: Sameiet iverksetter vedlikehold av oppgangen i Colletts gate 73 i løpet av andre kvartal 2024.

Styrets innstilling: Styret innstiller ikke på dette forslaget.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

5.5 Forslag fra seksjonseier: endring i kostnadsfordeling av vindusutskiftning

Jeg foreslår at kostnadene ved utskiftning av vinduer som nå blir utført blir delt på de som får oppgradert leilighetene sine i forhold til utseende og sparte fyringskostnader. De får en verdiøkning på sin leilighet ved at andre som ikke får noe igjen, må være med å dekke kostnadene. Dette føler jeg er urettferdig og ber om at vedtaket blir omgjort.

Jeg ønsker en tilbakemelding på hvor mange av de som sitter i styret som nå skal skifte vinduer og hvor mange som har skiftet tidligere og som nå ikke får goden av nye vinduer.

Vedtak:

Forslag til vedtak fra seksjonseier: Fordelingsnøkkelen for kostnad av vindusutskiftning endres, slik at de som ikke har fått nye vinduer i 2024 ikke må bidra til kostnaden iht. normal kostnadsfordeling.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at de som har byttet vinduer i egen regi tidligere har gjort dette med egen risiko og at dette ikke kan endres. Det er ikke mulig å fravike lovens utgangspunkt som er pulverisering av kostnader på vedlikehold og utskiftninger på fellesareal, og en slik løsning vil stride med gjeldende rett som oppstiller en svært snever unntaksregel fra utgangspunktet om pulverisering av kostnader.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Erik Cleve-Hansen ble valgt for 1 år og går nå av pga. flytting.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Magdalena Müller.

Simen Haugvik.

Styret ber interessenter for styreverv ta kontakt i forkant av årsmøtet, det er p.t. ingen aktuelle kandidater.

Vedtak:

Anine Kolstad Christophersen ble valgt for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tore Vik (stiller til gjenvalg) for 1 år.

Vedtak:

Tore Vik ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:50

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

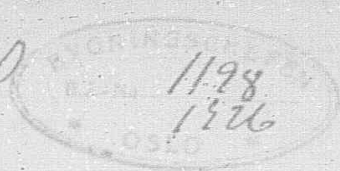
Protokoll for Nye Ilaløkken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	12.03.2024
Sekretær	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	12.03.2024
Protokollvitne	Fanny Anne Bardozi (sign.)	12.03.2024

Årsmeldelse
10 Tegninger

NO



Ekspedisjons-Dokument

angående *våningshus*
på matr.-nr. *65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79 Ballerhol*
Innlevert *24 novb. 1926* Attestert

Ferdig attestert *14/12.29*

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunneus matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet,
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslø, den *26 novb. 1926*

1198
20

Y. Pettersen

Reg. chafon i nr. <i>429</i>
mott: 26. NOV. 1926

Opm.chiefen jr. nr. <i>1112</i>
Mott: 26. NOV. 1926

Ommandat M. reguleringschefen.
Det er ikke utført opmåling
av enkelte grunneier. De enkelte
matr. nr. vil bli tilkaldet.
Stadskontoret nr. 11 og 34 gjeld
myndighet.
Oslø 26 novb. 1926

Kierfærden
J. P. Wang

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref.:
Thomas Bergli

Vår ref. (saksnr.):
202014700 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Rolf Schyberg Andreassen

Dato: 09.12.2020

Adresse: COLLETTS GATE 67
Tiltakshaver: HELENE ELISABETH BERGLIE

Eiendom: 219/33/0/0
Søker: Tore Orvei AS Autorisert
rørleggerbedrift

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Colletts gate 67

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad - H0101, mottatt 02.12.2020.

Du 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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

HELENE ELISABETH BERGLIE, COLLETTS GATE 67, 0456 OSLO

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

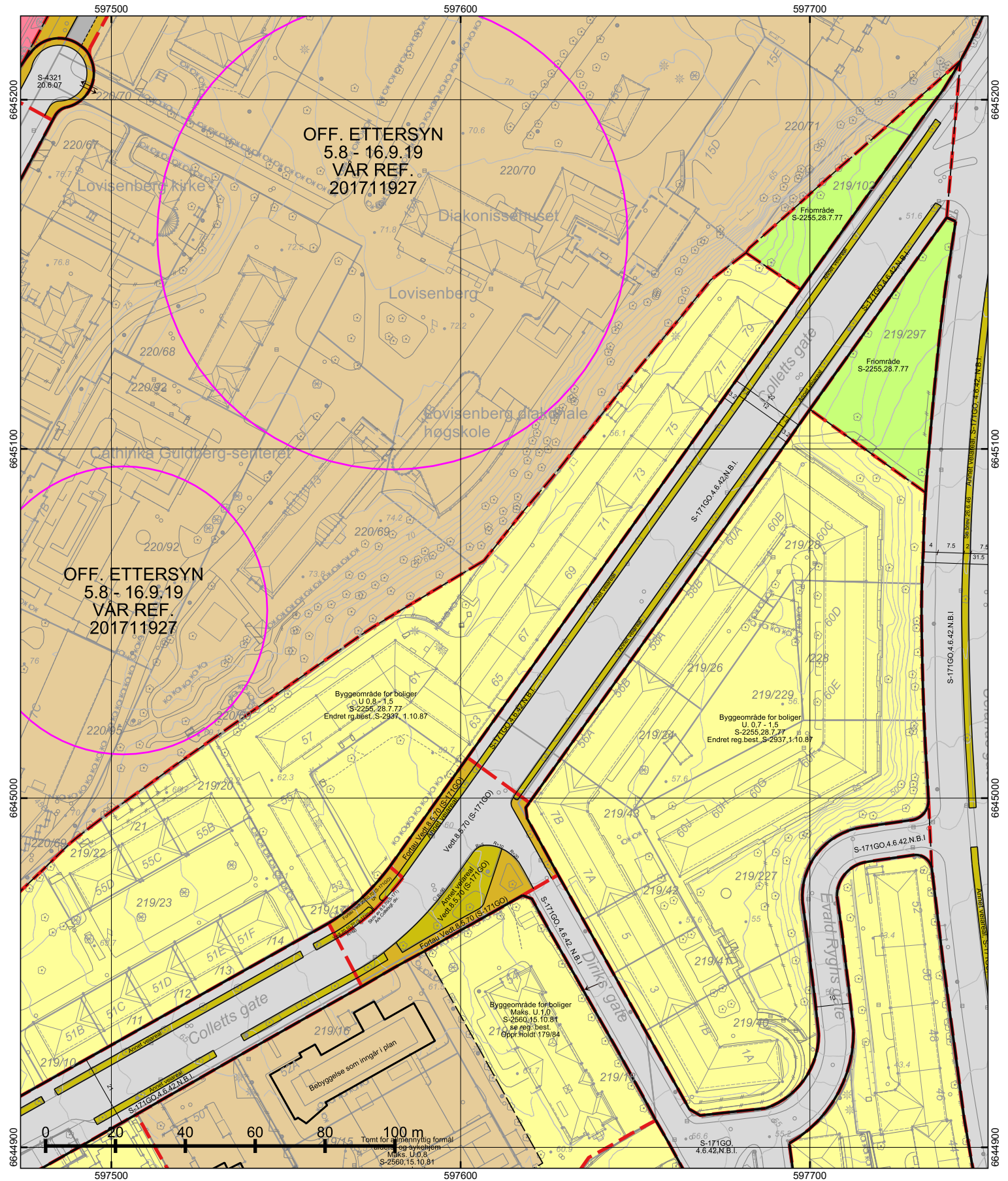
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

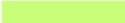
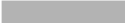


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 24.05.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
		PlottID/Best.nr: 131005/ 86491843 Adresse: COLLETTS GATE 67 Gnr/Bnr: 219/17	Deres ref.: Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau

	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

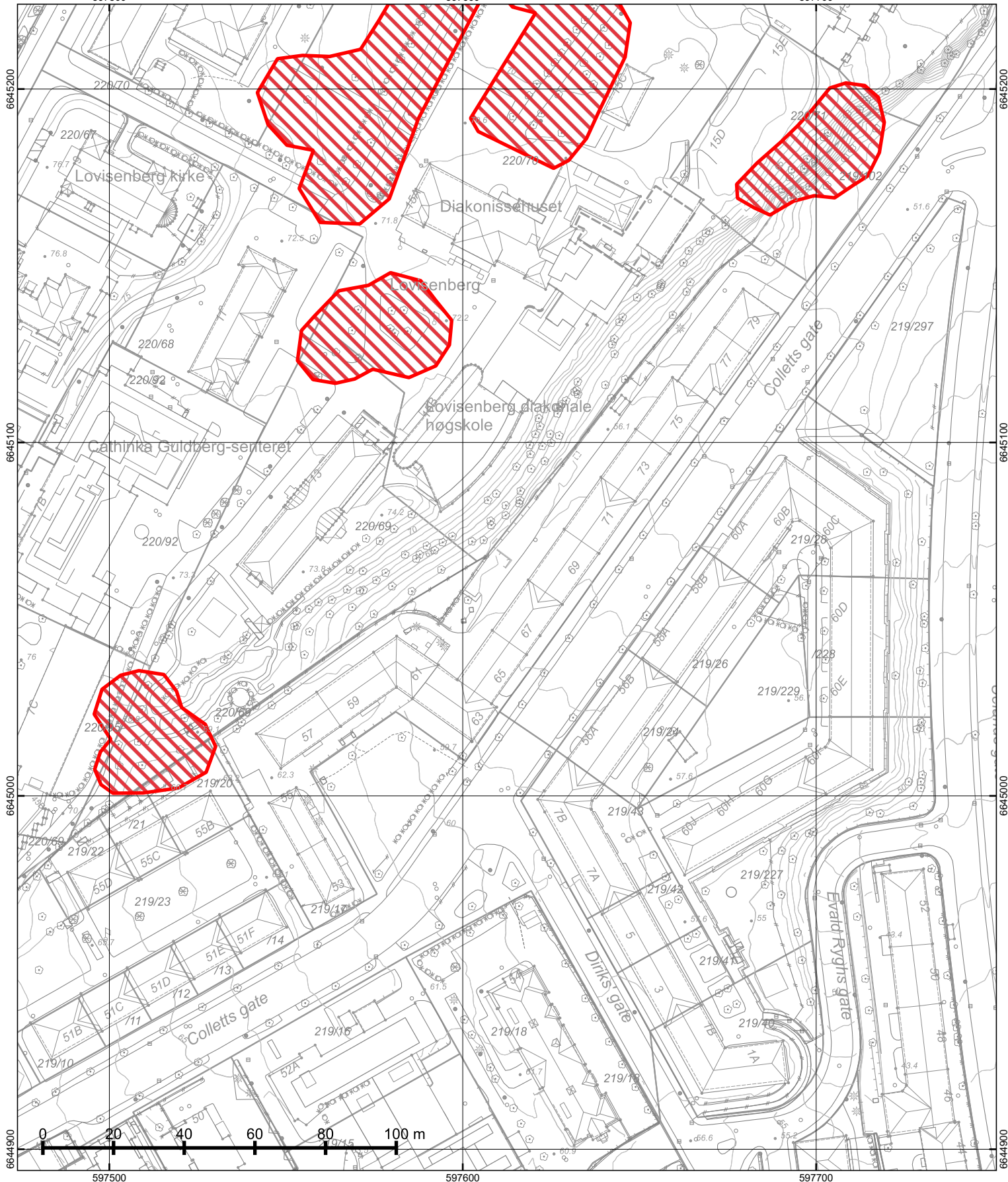
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Inn-/utkjøring
---	----------------

597500

597600

597700



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.05.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Naturmangfold**

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131005/ 86491843

Adresse: COLLETTS GATE 67

Gnr/Bnr: 219/17

Deres ref.:

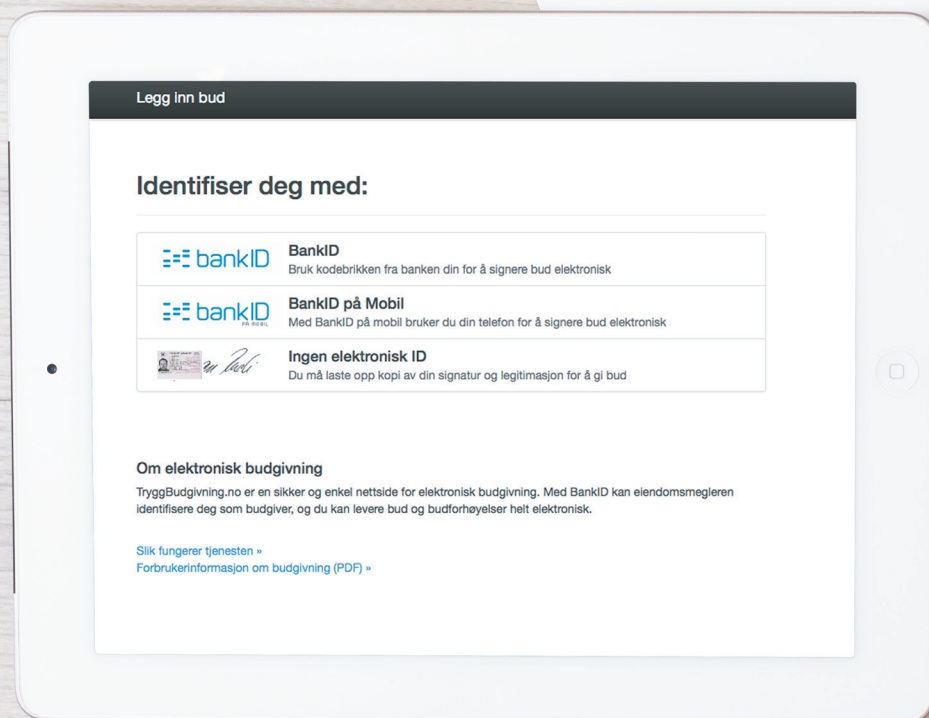
Kommentar:

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.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271279/nuqodmgbat>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no