

Søren Jaabæks gate 10A

Nabolaget Iladalen - vurdert av 426 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

| | | |
|------------------------------------|--------|--------|
| Vøyenbrua Linje 28 | 3 min | 0.3 km |
| Biermanns gate Linje 11, 12, 18 | 8 min | 0.6 km |
| Carl Berners plass Linje 5 | 20 min | 1.7 km |
| Grefsen stasjon Linje RE30, R31 | 6 min | 2.4 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 9 min | 3 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser | 6 min | 0.5 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser | 7 min | 0.6 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser | 10 min | 0.8 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser | 10 min | 0.8 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser | 17 min | 1.4 km |
| Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser | 11 min | 1 km |
| Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser | 21 min | 1.7 km |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

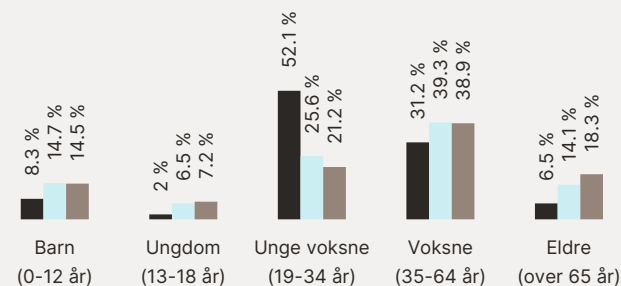


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager




| | | |
|---|-------|--------|
| Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn | 2 min | 0.2 km |
| Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn | 6 min | 0.5 km |
| Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn | 6 min | 0.5 km |


Dagligvare


| | | |
|------------------------------------|-------|--------|
| Joker Ila Søndagsåpent | 4 min | 0.3 km |
| Coop Extra Sagene Post i butikk | 7 min | 0.5 km |




Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

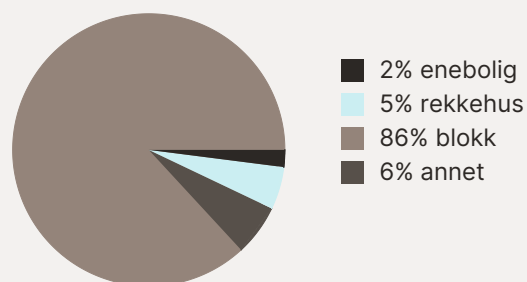
 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Iladalen park kunstgress Ballspill | 2 min  0.2 km |
|  Vøyenvollen balløkke Ballspill | 5 min  0.4 km |
|  Sagene Squash Senter | 5 min  |
|  SATS Sagene | 7 min  |

Boligmasse







«Deilig å ta seg en utepils på
Kiellands plass»

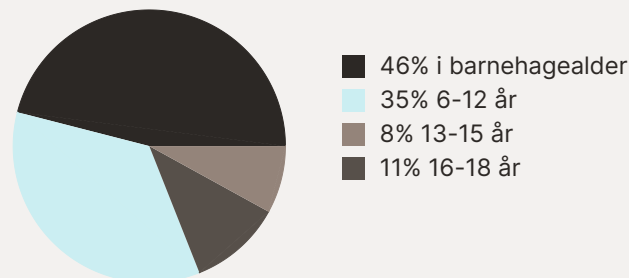
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Kiellands Hus | 7 min  |
|  Apotek 1 Torshov | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

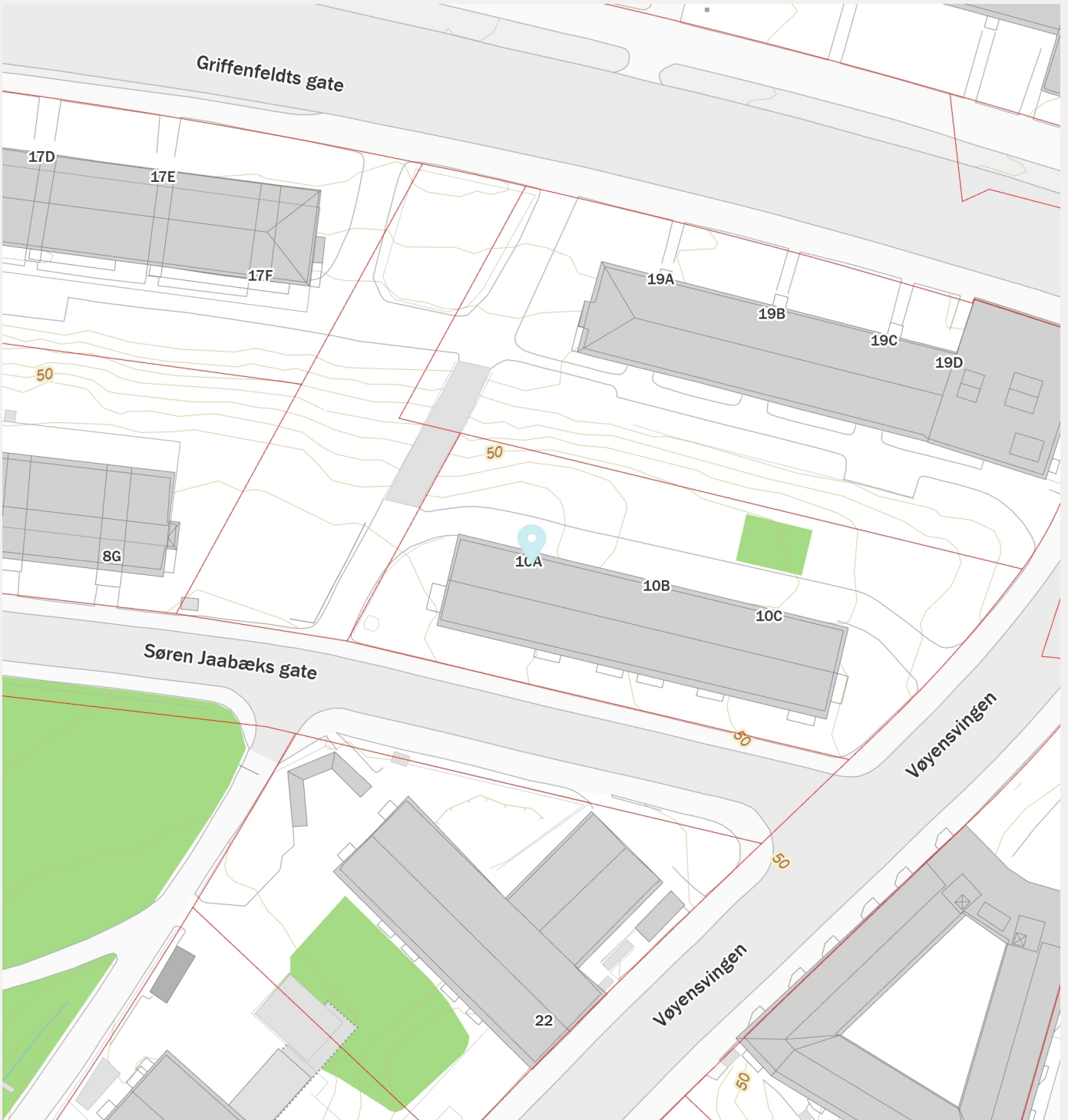
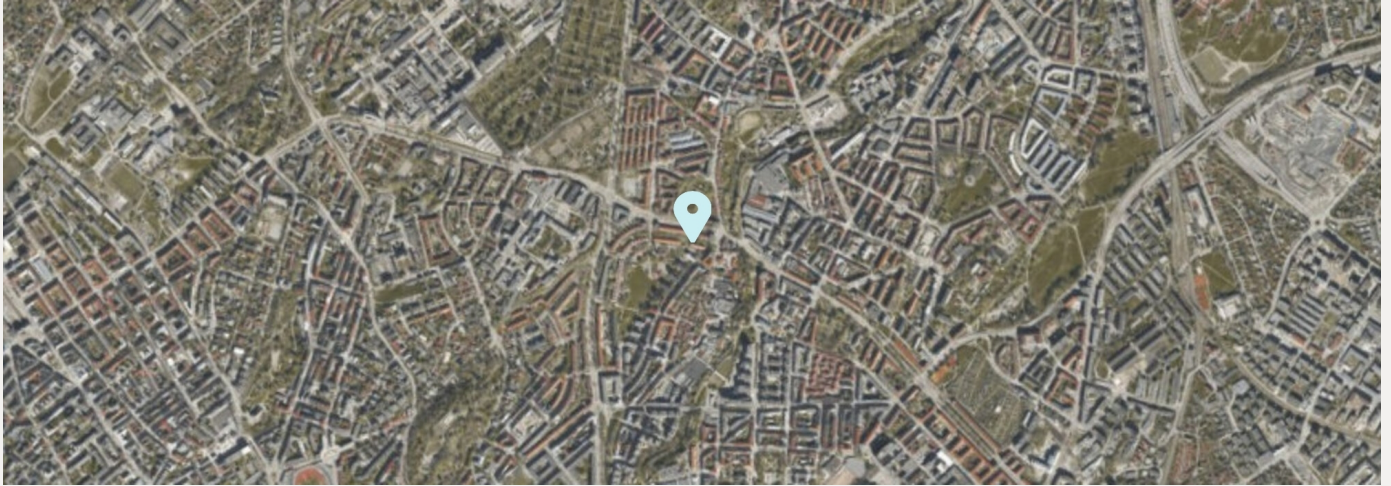


0% 60%

- Iladalen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Søren Jaabæks gate 10A
0460 OSLO
Gnr./Bnr.: 219/211
Oslo kommune

Rapportdato: 23.04.2026
Befaringsdato: 25.03.2026
Referansenummer: 15080816

Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 58 m²)

Totalt bruksareal: 71 m² (BRA-i: 58 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:



John O. Ljungblom



40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|---|
| Befaringsdato | 25.03.2026 |
| Referansenummer | 15080816 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 19-26-0090 |
| Hjemmelshaver/selger | Amogh Muralidhara/Christine Dreyer Stamsø |
| Bygningssakkyndig inspektør | John O. Ljungblom |
| Tilstede på befaringen | Christine Dreyer Stamsø |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 4°C |
| Rapportdato | 23.04.2026 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Søren Jaabæks gate 10A |
| Postnummer/sted | 0460 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 219/211 |
| Andelsnr. | 22 |
| Borettslag / Sameie | GLØTT ILADALEN BORETTSLAG |
| Tomt | Eiet tomt: 1890 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 1959 | | |

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo Kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning og lekeområde. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1959. Grunnmur og bærende konstruksjoner vurdert å være i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. (Taket er ikke besiktiget) Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2004. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1983. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1983. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet via gulvvarme på bad og panelovner ved oppholdsrom.

Boligen inneholder

Entre, stue, kjøkken, to soverom og bad. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad med tilkomst fra entré |  | Fallforhold rundt sluk | 9 | |
| |  | Lekkasjesikkerhet | 9 | |
| |  | Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| |  | Ventilasjon | 9 | |
| |  | Sanitærutstyr og innredning | 9 | |
| |  | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | 9 | |
| Kjøkken |  | Vannrør | 10 | |
| |  | Ventilator | 10 | |
| |  | Innredning | 10 | |
| Tekniske anlegg |  | Fordelerskap og fordelerstammer | 10 | |
| Andre rom |  | Innerdører | 10 | |
| |  | Ventilasjon | 10 | |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |  | 4.etasje | 11 | |
| Vinduer og ytterdører |  | Vinduer og omramming | 11 | |
| |  | Ytterdører og omramming | 11 | |
| Balkonger |  | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 11 | |
| |  | Konstruksjon og fundamenter | 11 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|---|--|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Loftsetasje | | 6 | | 6 | |
| | | Loftsbod | | | |
| 4. etasje | 58 | | | 58 | 5 |
| | Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. | | | | Balkong |
| Kjelleretasje | | 7 | | 7 | |
| | | Kjellerbod | | | |
| SUM | 58 | 13 | | 71 | 5 |
| Total bruksareal: 71 m² | | | | | |

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,311 meter på bad. 2,67 meter til 2,71 meter i resten av leiligheten.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m².

Kjellerbod er oppmålt til 7m² (BRA-e)

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 25.3.2026. |
| Godkjent plantegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Godkjent fasadetegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Godkjent snittegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Fremlagt ferdigattest vedrørende generell rehabilitering av bad inkludert utskiftning av vann og avløpsrør, datert 21 september 2006. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». |

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad fra omkring 2006/2007 oppgradert med flis på flis 2024 ihht opplysninger fra selger. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med innfelte downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og overlys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjforheng. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte plassert i himling. Utenpåliggende forkrommede vannrør og rør-i-rør. Avløpsrør av plast.



| | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter |
|  TG 2 | <p>Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.</p> <p>Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</p> <p>Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.</p> <p>Ventilasjon Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes.</p> <p>Sanitærutstyr og innredning Servantskap bærer har slitasje/skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. Drenering fra innebygget toalettsysterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.</p> <p>Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator. Fuksøk viste forhøyede utslag som ikke helt kan utelukke fuktvandring i konstruksjonen. Se selgers egenerklæringskjema punkt 1. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.</p> |



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad




Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplater av treverk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Malt flate mellom kjøkkenbenk og overskap. Nedfelt oppvaskum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Komfyrvakt. Frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap. Stekeovn og oppvaskmaskin under benk. Vannrør av plastlagt kobber. Synlig avløpsrør av plast.

| | | |
|--|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Avløpsrør | |
|  TG 2 | Vannrør | Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å kunne ha vært et krav under monteringsstidspunktet av relevante installasjoner. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper. |
| | Ventilator | Ventilatoren vurderes å kunne være tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt, da dette kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om eventuelle tiltak må iverksettes. |
| | Innredning | Tegn til skader fra fukt på benkeplate, og vannsprut/vannsøl vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov. |



Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Stoppekraner på fordelerstammer bak inspeksjonsluke i himling på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

| | | |
|--|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Innvendig stoppekran | |
|  TG 2 | Fordelerskap og fordelerstammer | Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten avrenning til rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i ved tiliggende bygningsdeler hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
|  TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |


Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater og malt tapet. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler/åning av vinduer.

| | | |
|--|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv | |
|  TG 2 | Innerdører | Enkelte innerdører har overflateslitasje og dør til bad har flassing vurdert å være forårsaket av fukt/damp. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da det ikke er friskluftsventiler i vinduer/yttervegger eksempelvis på stue og kjøkken. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

| | | |
|--|----------|---|
|  TG 2 | 4.etasje | TG1 gjelder: På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |
| | | TG2 gjelder: På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 39 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige/merkable skjevheter. Det er registrert merkbar svikt i gulvet ved normal gange. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

| | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende |
|--|--|



Vinduer og ytterdører

Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2004. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1983. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1983.

| | | |
|--|-------------------------|---|
|  TG 2 | Vinduer og omramming | TG2 gjelder vinduer fra 1983. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at vedlikehold, lokal reparasjon, eller utskiftning kan iverksettes dersom dette viser seg å være nødvendig. |
| | Ytterdører og omramming | TG2 gjelder balkongdør fra 1983. Døren har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at vedlikehold, lokal reparasjon, eller utskiftning kan iverksettes dersom dette viser seg å være nødvendig. |

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og plater. Gulvoverflate belagt med fliser. Rekkverkshøyde er målt til 0,99 meter.

| | | |
|--|---|---|
|  TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Det er registrert bom (hulrom og riss/slitasje på flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| | Konstruksjon og fundamenter | Det registreres tegn til skjevheter i konstruksjonsoppbygningen til balkongen. Konsekvens er at forholdet kan påvirke både funksjon, kvalitet og levetid negativt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
|  HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfylder ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget eksempelvis arbeider utført ved automatsikringer, bad, kjøkken og enkelte stikkontakter. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vegg i felles trappegang. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

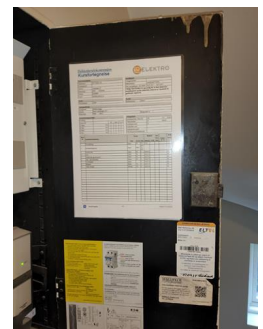
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålytende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålytende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. Basert på en skjønnsvurdering av leilighetens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Søren Jaabæks gate 10A, 0460 OSLO

25 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Søren Jaabæks gate 10A

Postadresse

Søren Jaabæks gate 10A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15 Desember 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden Januar 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Muralidhara, Amogh

Selger

Stamsø, Christine Dreyer

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje på bad mellom vår leilighet og naboens. Lekkasjen ble reparert og ble dekket av borettslaget, da dette ikke var en feil i vår leilighet som skyldes skade fra oss.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flis på flis av fagfolk.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KK Bygg & Service AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble montert lampe på bad of stikkontakt ble tatt ut da flisene ble lagt, deretter satt på igjen.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KK Bygg og Service AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37497758

Egenerklærings skjema

Name

Amogh Muralidhara

Date

2026-03-25

Name

Christine Dreyer Stamsø

Date

2026-03-25

Identification



Amogh Muralidhara

Identification



Christine Dreyer Stamsø



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Amogh Muralidhara
Christine Dreyer Stamsø

25/03-2026
15:23:21
25/03-2026
15:28:04

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Fredrik Venturelli
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: fredrik.venturelli@partners.no

Deres ref.: 19260090 .

Vår ref.: 0026-1-402

Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: GLØTT ILADALEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948816822
Andelseier: Muralidhara, Amogh
Medeier: Stamsø, Christine Dreyer
Leilighetsnummer: 402
Adresse: Søren Jaabæks Gate 10 A, 0460 OSLO
Andelsnummer: 22
Gnr. 219
Bnr. 211

Borettsinnskudd: Kr. 2 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565439.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vaktmestertjeneste: Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste og renhold hos Bygård Vaktmesteren AS www.bygardvaktmesteren.no . Kontaktes på telefon 22 06 04 50. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en regne med å måtte betale for eventuelle tilleggstjenester selv. Nøkler/skilt: Borettslaget har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Parkering: Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser. Beboere/besøkende må benytte gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

| | |
|------------------|-----------------------------|
| Bank: | OBOS Boligkreditt AS |
| Lånenr.: | 98207454915 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,49% |
| Restsaldo | 2 628 561,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2044 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 562,90,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
4 562,90

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 42,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 5 811,- |
| Annen formue: | 8 297,- |
| Gjeld: | 96 487,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Bank: | OBOS Boligkreditt AS |
| Lånenummer: | 98207454915 |
| Restsaldo: | 95 732,02 |
| Kapitalkostnader: | 687,75 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 95 732,02,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Unni Grimholt, e-post: glott@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

| | | |
|---|----|---------|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,- |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,- |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,- |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller

2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

| <u>Type gebyr</u> | <u>Beløp</u> | <u>Betales av:</u> |
|---|--|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes) | Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet) | |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

| | | |
|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | Leilighetens adresse: | |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 26

GLØTT ILADALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GLØTT ILADALEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Fellesrom i kjeller, Gløtt Iladalen Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i GLØTT ILADALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1. 0026 Revisors beretning.pdf
 - 2. 2. 0026 Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Unni Grimholt

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilia Nagell-Bergstrand
- Erica Bladh

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har avholdt 7 styremøter i perioden vi har fått 4 nye andelseiere. Under følger en kort oversikt over hvilke saker styret har arbeidet med gjennom året.

Varmt vanns problemer: Vi hadde tregt varmt vann siden før sommeren 2024 og styret ba IHH om hjelp til å finne problemet. I forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget i vår skrudde de av varmekablene som varmer varmtvannsrørene utover i blokken så med mange på ferie ble vannet stående og kjølnet i rørene. Når strømmen til rørene ble skrudd på igjen løste problemet seg.

Husleieøkning: Kommunale avgifter og ander utgifter har økt betudelig de siste årene. Styret fant det derfor nødvendig å øke husleien med 6 prosent fra 01.01.2025. Dette gir oss litt bedre handlingsrom mhp små og litt større nødvendige vedlikeholdsarbeid.

Museinvasjon: Det ble meldt om at det kunne være mus på loftet. Styret fikk et skadedyrfirma til å komme og sette ut feller og lete etter mulige steder hvor musene kunne ha krøpet opp til loftet. De fant at det var områder under verandaer i første etasje hvor det var sprekk mellom mur og isolasjon. Disse områdene ble tettet, det ble satt ut feller på loft og «musevisa» ble nok en saga blott. Styret inngikk også en ettårig avtale med firmaet om å sette ut og vedlikeholde feller rundt blokken.

Brannvern kontroll: Norsk Brannvern sjekket 05.11- brann-varslere og -slukningsapparater i alle leiligheter samt kjeller og loft. Det var endel beboere som hadde gamle brannslukningsapparater og ikke hadde nok brannvarslere jfr gjeldende standard.

Vannlekkasje. Et rør mellom vegg og bad hade en lekkasje som påvirket beoere i oppgang A og B. Skaden gikk på Gløtt sin forsikring og både OBOS sin forsikringsavdeling samt IF var involvert. Lekkasjen er tettet og skadene er utbedret.

Tilsstandsvurdering av vinduer: En representant fra OBOS bygg kom på befaring for å virdere behovet for utskifting av eksisterende vinduer i gården. Etter befaringen fikk styret en rapport som tilsier at våre vinduer er fra 1980, er trelags isolerglass og bytte til dagens standard vil ikke gi mye bedre isolasjon. Obos anbefalte heller at vi fikk skrappt og malt alt treverk i vinduene utvendig slik at vinduer da holder i mange år til før de må skiftes ut. Styret skal be om tilbud for utbedring.

Vaskeri: Styret har kjøpt ny tørketrommel og reparert eksisterende vaskemaskiner. Etter litt manglende renhold av vaskeri og andre fellesområder bestilte styret storvask fra IHH som ble utført sommeren 2024.

Oppgradering og vedlikehold av uteareal:

a) Styret søkte og fikk støtte fra OBOS miljøfond til å plante hekk mot Søren Jaabæksgate. Mange beboere bidro til å grave hull og plante alle de 90 plantene og hekken så ut til å trives godt utover sommeren og høsten. b) Hekken opp mot Vøyensvingen hadde vokst over alle proporsjoner og styret bestilte et firma til å beskjære den. c) Nåletreet i hagen opp mot Vøyensvingen er iferd med å dø. Styret fikk et firma til å komme og gi pris på felling og planting av nytt tre. d) Det vokste planter i sandkassen vår og tsyret bestilte derfor utskifting av sanden fra firma som ble gjenneomført sommeren 2024.

Ellers har det vært organisert dugnad både vår og høst 2024 samt en egen gresskarfest i oktober med gresskar fra egne kasser.



Til generalforsamlingen i Gløtt Iladalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gløtt Iladalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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>.

Oslo, 20. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

26 GLØTT BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|----------------|----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 238 436 | 184 984 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 66 364 | 221 374 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 8 225 | 8 225 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -170 659 | -175 302 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -976 | -845 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -97 046 | 53 452 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 141 390 | 238 436 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | | 203 885 | 347 122 |
| Kortsiktig gjeld | | -62 495 | -108 686 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 141 390 | 238 436 |

GLØTT ILADALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 816 822, KUNDENR. 26

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 377 512 | 1 386 932 | 1 377 000 | 1 377 000 |
| Andre inntekter | 3 | 22 443 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 399 955 | 1 386 932 | 1 377 000 | 1 377 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -7 050 | -7 050 | -7 000 | -7 000 |
| Styrehonorar | 5 | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -50 000 |
| Avskrivninger | 14 | -8 225 | -8 225 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 500 | -7 500 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -59 895 | -56 880 | -60 000 | -63 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -14 067 | -35 031 | -5 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | -5 200 | -5 200 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -172 284 | -53 757 | -77 000 | -77 000 |
| Forsikringer | | -108 989 | -87 831 | -97 000 | -116 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -375 333 | -331 324 | -373 000 | -422 000 |
| Energi/fyring | | -90 510 | -82 935 | -140 000 | -140 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -82 407 | -107 546 | -100 000 | -104 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -181 199 | -182 567 | -159 000 | -164 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 162 659 | -1 015 846 | -1 080 000 | -1 160 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 237 296 | 371 086 | 297 000 | 217 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 3 564 | 4 548 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -174 496 | -154 260 | -171 000 | -167 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -170 932 | -149 712 | -171 000 | -167 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 66 364 | 221 374 | 126 000 | 50 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 66 364 | 221 374 | | |

GLØTT ILADALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 816 822, KUNDENR. 26

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| | Note | 2024 | 2023 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 4 266 639 | 4 266 639 |
| Tomt | | 168 766 | 168 766 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 21 934 | 30 159 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 23 440 | 39 580 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 480 779 | 4 505 144 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 91 674 | 82 407 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 110 522 | 157 648 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 689 | 107 068 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 203 885 | 347 122 |
| SUM EIENDELER | | 4 684 665 | 4 852 267 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 26 * 100 | | 2 600 | 2 600 |
| Opptjent egenkapital | | 1 780 640 | 1 714 276 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 783 240 | 1 716 876 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 2 748 949 | 2 919 608 |
| Borettsinnskudd | 16 | 68 500 | 68 500 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 21 480 | 38 596 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 838 929 | 3 026 704 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 35 533 | 61 792 |
| Påløpte renter | | 1 513 | 16 118 |
| Påløpte avdrag | | 25 449 | 30 776 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 62 495 | 108 686 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 684 665 | 4 852 267 |
| Pantstillelse | 18 | 8 183 500 | 8 183 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.03.2025

Styret i Gløtt Iladalen Borettslag

Unni Grimholt /s/

Cecilia Nagell-Bergstrand /s/

Erica Veronica Blad /s/

Katrine Julia Sundt /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 376 868 |
| Eiendomsskatt | 644 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 377 512 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Miljøfond | 22 443 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 22 443 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -7 050 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -7 050 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -8 580 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 488 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -14 067 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -6 525 |
| Drift/vedlikehold VVS | -44 062 |
| Drift/vedlikehold elektro | -15 277 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -66 326 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -17 969 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -15 280 |
| Kostnader dugnader | -6 846 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -172 284 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -647 |
| Vann- og avløpsavgift | -244 193 |
| Renovasjonsavgift | -130 492 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -375 333 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -12 278 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -5 625 |
| Vaktmestertjenester | -64 683 |
| Renhold ved firmaer | -65 851 |
| Snørydding | -21 740 |
| Andre fremmede tjenester | -5 737 |
| Trykksaker | -16 |
| Andre kontorkostnader | -1 772 |
| Porto | -175 |
| Bank- og kortgebyr | -2 430 |
| Velferdskostnader | -892 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -181 199 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 900 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 664 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 564 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån Husbanken | -4 673 |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -169 791 |
| Renter på leverandørgjeld | -32 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -174 496 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Oppskrevet 1972 | 310 880 |
| Kostpris / Bokført verdi 1950 | 1 093 600 |
| Tilgang 1995 | 2 862 159 |
| SUM BYGNINGER | 4 266 639 |

Tomten ble kjøpt i 1960.

Gnr.219/bnr.211

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2014 | 57 094 | |
| Tilgang 2016 | 26 635 | |
| Avskrevet tidligere | -83 728 | |
| | | 1 |
| Miljøstasjon | | |
| Tilgang 2017 | 82 250 | |
| Avskrevet tidligere | -52 092 | |
| Avskrevet i år | -8 225 | |
| | | 21 933 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 21 934 |

| | | |
|--------------------------------|--|---------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -8 225 |
|--------------------------------|--|---------------|

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|---------|
| Opprinnelig 1995 | -3 005 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 877 834 | |
| Nedbetalt i år | 101 749 | |
| | | -25 417 |

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 29 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2015 | -3 424 163 | |
| Nedbetalt tidligere | 631 721 | |
| Nedbetalt i år | 68 910 | |
| | | -2 723 532 |

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Opprinnelig | -68 500 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -68 500 |

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -21 480 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -21 480 |

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 68 500 |
| Pantelån | 2 748 949 |
| | 25 449 |
| TOTALT | 2 842 898 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 4 266 639 |
| Tomt | 168 766 |
| TOTALT | 4 435 405 |

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 26 Selskapsnavn: GLØTT ILADALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GLØTT ILADALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948816822

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Fellesrom i kjeller, Gløtt Iladalen Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anne Solheim, OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Unni Grimholt og Cecilia Nagell-Bergstrand foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Unni Grimholt

Følgende stilte til valg:

Unni Grimholt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Erica Bladh

Cecilia Nagell-Bergstrand

Vidar Ottervig

Vidar Ottervig velges for 1 år.

Følgende stilte til valg:

Erica Bladh

Cecilia Nagell-Bergstrand

Vidar Ottervig

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Preben Stubberud

Rolf Voergaard

Følgende stilte til valg:

Preben Stubberud

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Unni Grimholt

Følgende stilte til valg:

Unni Grimholt

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Erica Veronica Bladh

Følgende stilte til valg:

Erica Veronica Bladh

HUSORDENSREGLER FOR GLØTT ILADALEN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling 22. april 2004 med senere endringer, senest av generalforsamlingen 09.04.2019.

Innledning:

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglenes bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på husordensreglene er å anse som misligholdelse av leiekontrakten.

Ansvar for bomiljø:

Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen for øvrig med tilbørighet aktsomhet, og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker.

Andelseieren må erstatte all skade som foresakes av vedkommende, dennes husstand, framleietaker eller andre som er gitt adgang til boligen.

Ro i leiligheten:

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og i fellesarealer mellom klokka 23.00 og 07.00.

Plagsom støy fra for eksempel redskaper i forbindelse med oppussingsarbeid tillates ikke i perioden 21.00-07:00 på hverdager, og etter klokken 18:00 på lørdager. Støyende arbeid tillates ikke på søndager og helligdager.

For å opprettholde et godt forhold til naboene, skal disse varsles på forhånd når man har et større selskap eller foretar større ombygninger.

Avfall:

Avfallsskurene er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i eget avfallsskur. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsskur. Beboerne skal følge Oslo kommune sine bestemmelser for kildesortering.

Vaskeriet:

Vaskeriet og vaskeriestyr brukes etter styrets bestemmelser. Regler for bruk er slått opp i vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn borettslagets beboere.

Fellesareal:

Det er ikke tillatt å bruke fellesarealene som oppbevaringsplass for private eiendeler.

Styret påberoper seg retten til å fjerne eiendelene uten varsel.

Parkering:

Bortsett fra til nødvendig av -og pålessing skal det ikke hensettes motorvogner i innkjørsel rund bygningen som hindrer fri ferdsel av større kjøretøyer som søppel -og brannbil.

Dyrehold:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring, se vedlegg.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Framleie:

All framleie må godkjennes av styret. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Andelseieren har fullt ansvar ovenfor borettslaget og naboer for eventuelt skader og ulemper som forårsakes av framleie. Framleier må forholde seg til gjeldende ordensregler på samme måte som andelseier.

Generelle bestemmelser:

Inn og utflytting skal ikke finne sted i det tidsrommet det skal være allmenn ro i borettslaget.

Beboere som ønsker å grille på balkongen, skal forsikre seg om at dette ikke sjenerer naboene. Elektriske griller, samt gassgriller er å foretrekke på bruk på balkongene. Kullgrill og engangsgill er ikke tillatt brukt på balkongene.

Parabolantenner er ikke tillatt i borettslaget.

Dersom en beboer ønsker kortidsutleie av sin andel via Airbnb o.l, skal styret informeres. Dette av sikkerhetsmessige årsaker.

Beboere som ønsker å sette opp markiser, skilt eller lignende kan kun gjøre dette etter godkjenning av styret.

Oppsett av markiser på balkong kan godkjennes etter søknad til styret. Markisens farger og utforming skal ikke bryte med bygningens helhetsinntrykk. For informasjon om standard for markise, kontakt styret. Markisen skal monteres forskriftsmessig.

VEDLEGG:

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Erklæring

Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.

Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/.....

Styrets leder:

Vedtekter for Gløtt Iladalen borettslag

org.nr. 948816822,

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2006.
Sist endret av ordinær generalforsamling den 09.04.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person

som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

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

(3) Styreleder velges for ett år. Styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Sören Jaabæks gate 10

J.nr. 732/45 R/EF.

Bl. 79 forslag til isolasjon av gulver (kan) godkjennes.

Anmeldelsen kan ikke godkjennes før det er innkommet forslag til innhegning og forhagens behandling.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 13. januar 1949.

Arvid Kammund

Villeggsan nr. bl. 79

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningsinspektørens kontor, den 14-1 1949

Arvid Kammund

H. Gjerdahl

Medd 17/1-49

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse.

til uttalelse i anl. bl. _____

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 3/7 1957

*For inspi.
Kaare Reybo*

Sendes herr BRANNSJEFEN

til besiktigelse.

til uttalelse i anl. bl. _____

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 3/7 1957

*For inspi.
Kaare Reybo*

OSLO BYGNINGSKONTROLL
16136 - 9 OCT 1951

Over
Tilbakesendes bygger
under henvisning til vedlagte rapport
fra disk. beramter

Oslo brandvesen den 9/10 1951

J. Nissen

AHj/IT.

10 Sören Jaabæksgt.

Sendes Oslo brandvesen.

Ikke noe å bemerke.

Oslo Helseråd, 24. sept. 1951.

OSLO BRANDVESEN
10330 27. Sep 1951

J. Nissen

J. Nissen.

bm.

A. Hjelmerud
A. Hjelmerud.

Ekspedisjons-Dokument 6

angående våningsplanpå matr.-nr. 10 Sören Jaabeks gt.

Innlevert Attestert

Bl. 80/81

Nordre distrikt i anledning bl. 80/81.

Oslo, bygningskontrollen, den 17. april 1952.

✓ A. Løvl

ANN 23 APRIL 1952

SÅK NR 173/3

Sendes Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, til uttalelse i anledning bl. 80/81.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 21. april 1952.

S. Nesheim

S. Nesheim

ERE/BMK.

Sören Jaabeks gt. 10.

Påtegning av 21.4.52 fra bygningsinsp. i nordre distrikt.

Sendes tilbake til bygningsinspektøren i nordre distrikt.

Forhagen er utført etter planen, med unntagelse av 3 Lønnetrær i østre ende mot Vøyensvingen som ikke er plantet.

Forøvrig har vi intet å bemerke.

Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, 23. april 1952.

Karl Flod

OSLO BYGNINGSKONTROLLEN

25 APR 1952

Kristensen

Sören Jaabæks gate 10.

J.nr. 732/45 N/HF.

Bl. 80/81 godkjennes i samsvar med hagebrukskontorets påtegning.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 6. mai 1952.

S. Nesheim.

S. Nesheim

e.b.

Midd. 8/5-52

Ark. R. Nilsens kontor under 7/5-52 anmodet om å framstikke 1 sett tegning på trauopp. drevet eller 1 sett filus + 1 sett kontaktkopier. M.

Nordre distrikt i anledning bl. 82/90.

Oslo, bygningskontrollen, den 16. juni 1952.

A. Lovel

Bl. 82/90

Da de forlangte fotos er innkommet, meddeles saken endelig godkjennelse.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 23. juni 1952 .

S. Nesheim.

S. Nesheim

e.b.

Midd. 27/6-52

KR/RL.

Herr Bygningssjefen.

Ved gjennomsyn av tilsynsprotokollen viser det seg at veggene i tilfluktsrommet ikke er armert (uarmerte vegger) i samsvar med forskriftene.

Forholdet ble av distriktet rapportert til ingeniørkontoret 3/10-1946.

I 1946 begynte man å helde til den oppfatning at man kunne lempe på kravene til tilfluktsrommene.

Det viste seg senere at kravene til tilfluktsrommene ble skjerpet.

Da bygningskontrollen i 1946 ikke fremmet noe krav til rettelse av forholdet, vil en foreslå at saken gis ferdigattest med følgende forbehold:

Tilfluktsrommet er ikke i forskriftsmessig stand. Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmen og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint-og gass-sikre tilfluktsrom.

En gjør i dette tilfelle oppmerksom på at veggene i tilfluktsrommene ikke er armert i samsvar med forskriftene (uarmerte vegger). Taker er utført etter forskriftene.

Spørsmål om å forsterke veggene må tas opp når det kommer krav fra Sivilforsvaret om at rommene skal settes i forskriftsmessig stand.

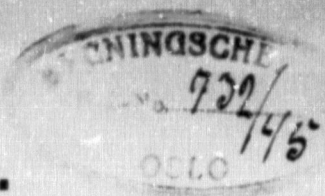
Bygningsinspektørens kontor, den 20. mai 1955.

K. Regbo.
e.bem.

Samt 21-5-1955

Karalvillu

at det brukes til sakene og
mer gjennompl.



Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes. I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårds plass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på uopklebet tracing lerret, med sorte streker, skal være datert samt signert. Tegningene skal være brettet i format 22 × 34 cm. med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennom bygningskontrollen.

J.-nr.

Til

bygningsschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 10 ut Sören Jaakobs gate.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Planer, fasade, snitt, skiss, omplan

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

| | | | | | | | | |
|----|-------------|-------|-----------|------|----|-------|-----------|------|
| 9 | hvorav på 4 | vær., | kjøkk. | bad | på | vær., | kjøkk. | bad |
| | | | thekjøkk. | dusj | | | thekjøkk. | dusj |
| 16 | — på 3 | vær., | kjøkk. | bad | på | vær., | kjøkk. | bad |
| | | | thekjøkk. | dusj | | | thekjøkk. | dusj |

Antall butikker:

Antall garasjer:

Antall enkeltværelser:

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

Ingen

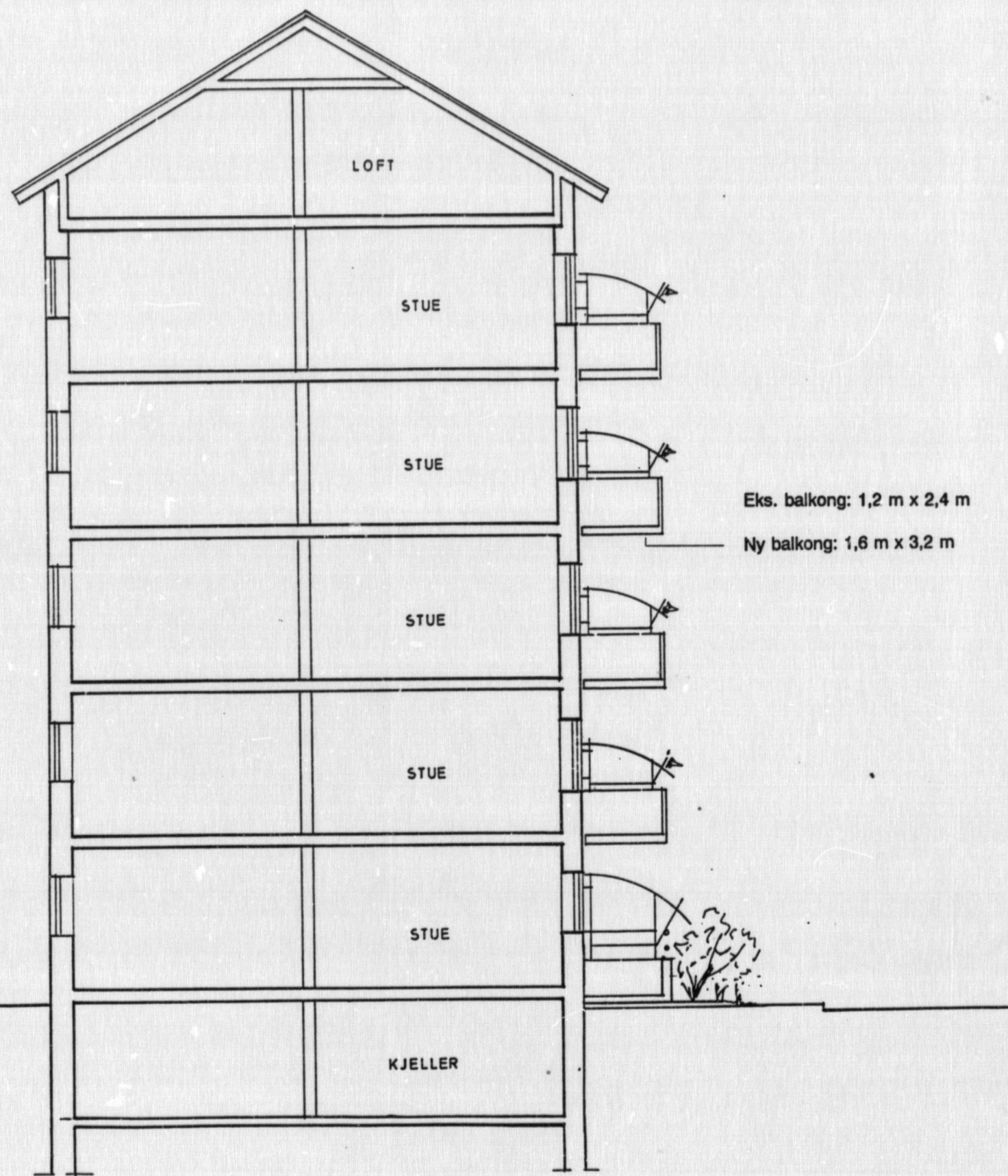
4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹.

Se my. S. Lind og Arby. Lars beskrivelse

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

—

6. Isolasjon §§ 81 og 105.



MOTTATT
28. MAR 94
PLAN-06 BYGNINGSETATEN

026 Gløtt borettslag

Forprosjekt desember 1993

Snitt med nye balkonger

Arkitektkontoret Sivilarkitekt MNAL Lene Frank
Nedre Slottsgt. 11, 0157 Oslo
Tlf: 22 42 21 97

4



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



Oslo kommune



Gløtt Borettslag v/B.Flatland
Søren Jaabæks gate 10

0460 OSLO

Eivevoll, Svein O.
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

| | | |
|-------------|------------------|----------|
| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
| 531.7 | 940016 '92 | 94/76506 |

| | | |
|------------|--------------------|-------------------|
| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
| | Pål J. Engebretsen | 28. desember 1994 |

Arbeidssed : 219/0211 Søren Jaabæks gate 10
Byggherre : Gløtt Borettslag v/B.Flatland, Søren Jaabæks gate 10, 0460 OSLO
Arbeidets art: FASADEHABILIT./NYE BALKONGER BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for
Øivind Rooth
Overingeniør

PJE
Pål J. Engebretsen
Ing. I

Oslo Kommune
Plan-og bygningsetaten
Pb
0000 Oslo

26.03.2026

Gnr/bnr 219/211 Søren Jaabæks gate 10 Fasadeoppussing med utskifting av vinduer SØKNAD OM TILLATELSE I ETT TRINN / 3 UKER

Søren Jaabæks gate 10 eies av Borettslaget Gløtt Iladalen. Borettslaget skal gjennomføre vedlikeholdsoppussing med maling av fasadene og utskifting av samtlige vinduer. Bygningen er en 5 etasjes opprinnelig pusset murgård oppført på slutten av 40-tallet i Iladalen, som inngår i et bygningsmiljø som i stor grad er vernet.

Vernestatus

Bygningen ble vernet etter plan og bygningsloven i 2005, sammen med de fleste omliggende boligblokker i Iladalen, og er oppført i Gul liste med farvekode oransje.

Søknad og Byantikvarens vurdering

Tiltaket er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Byantikvarens aksept foreligger.

Det har vært avholdt møter med Byantikvaren, som har gitt klare føringer for valg av tidsriktig vindusløsninger. Byantikvaren v/Thomas Overvaag Lie og Andrè Koraksel har i samråd godkjent løsningene fra 2 vindusprodusenter som tilfredsstillende dette kravet, slik de er vist i detalj som vedlegg i denne søknaden.

Dokumentasjon av opprinnelig vindusløsning

Det foreligger ikke tegninger eller foto som viser vinduer eller vindusskjemaer fra byggeåret for Søren Jaabæks gate 10, med et unntak hentet fra Nasjonalbibliotekets arkiv. Bildet bekrefter inndeling i fag, men ikke detaljering (vedlegg 15).

Fasadeoppussene fra den opprinnelige søknaden fra 1945 viser utsparinger i veggen, men ikke vinduer eller oppdeling i fag (vedlegg 01, 02 og 03).

I søknaden om tilleggsisolering og utskifting av vinduer som ble innvilget i 1994 ble det anført at nye vinduer fulgte opp opprinnelig utforming/inndeling. Vi legger derfor til grunn at utskiftingen i 1994 samsvarer med opprinnelig inndeling i fag, noe som understøttes av vedl.15.

Historikk

1945 - 47

Søren Jaabæks gate 10 ble oppført i mur etter søknad godkjent i 1945, som boligblokk i 5 etasjer med loft. Tegninger, vedlegg 01, 02 og 03.

1994-95

Det ble søkt om fasaderehabilitering og oppføring av nye balkonger. Bygningen ble tilleggsisolert med 100 mm Sundolit. De fleste vinduene ble også skiftet ut. Ifølge søknaden ble de opprinnelige vindusinndelingene opprettholdt. Det foreligger ikke tegning av bakgårdssiden fra 1994. Tegninger, vedlegg 04 og 05.

2005

Bygningen vernes i medhold av plan og bygningsloven.

SØKNADEN

Fasadeoppussing og utskifting av vinduer

Borettslaget planlegger utskifting av samtlige vinduer og generell oppussing av fasader. Nåværende vinduer er for en stor del fra 1994, men det finnes også en del enkeltvis utskiftninger foretatt på andre tidspunkt, med til dels ulik detaljering og åpningsfunksjon. Alle vinduer vil nå få lik og tidsriktig utførelse, slik som avtalt med og godkjent av Byantikvaren. Tegninger, merket 2026, vedlegg 06, 07 og 08 viser vindustyper. Vindustypene vises i skjema, vedlegg 09, og med innsetting, vedlegg 10.

Sist godkjente tegninger

Fasadeoppriss fra 1994 av fasade og gavler sammen med opprinnelig fasadeoppriss av bakside fra 1945 representerer sist godkjente tegninger. Vedlegg 04, 05 og 02.

Fotodokumentasjon

Vedlegg 15 fra ca 1950 viser deler av gatefasade mot syd, som bekrefter at dagens inndeling i fag er som opprinnelig.

Vedleggene 16, 17, 18, 19 og 20 viser foto av nåværende situasjo.

Byantikvarens aksept

Vedlegg 11, redegjørelse fra arkitekt til Byantikvaren, er bekreftet akseptert ved signatur på vår redegjørelse, på detaljtegninger fra Skaara Spesialvinduer AS, vedlegg 12 og fra Bykle Vindu AS, vedlegg 13, samt på fasadeoppriss som bekrefter opprinnelig vindusoppdeling mot gate, vedlegg 14.

Vindustyper

Skjema vindustyper, vedlegg 09, viser de aktuelle vindusformatene som alle får profiler og detaljer slik som godkjent av Byantikvaren.

Vinduene

Vinduene skal leveres i dimensjoner som fremgår av detaljsnitt fra begge leverandører.

3-lags glass

Kittfals

Hengsler uten dråpe, med avrundet topp – min 85 mm

Utenpåliggende hjørnejern med buet eller spiss avslutning
Hasper og lukkere, tidstypisk utførelse
Fargekode bestemmes senere, foreløpig antatt en blek grågrønn valør.

Anmodning om fritak fra nabovarsling

Fasaden males og pussrepareres der det er behov, og vinduene skiftes i all hovedsak likt mot likt, men med tidsriktig utforming av profiler og beslag.

Det er dermed ingen konsekvens for naboer, utover at bygningen får en estetisk oppgradering og et nødvendig vedlikeholdsløft.

Steinar Kile
Kile Stokholm Arkitekter AS

BL82

1922
1923

177 KING'S GATE

300 MARSDALSVEIEN

20 VYENSTINGEN

300 MARSDALSVEIEN

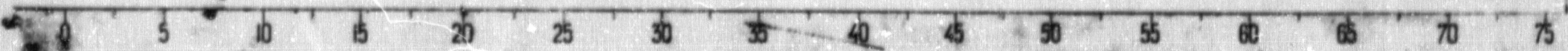
300 MARSDALSVEIEN

50 MARSDALSVEIEN

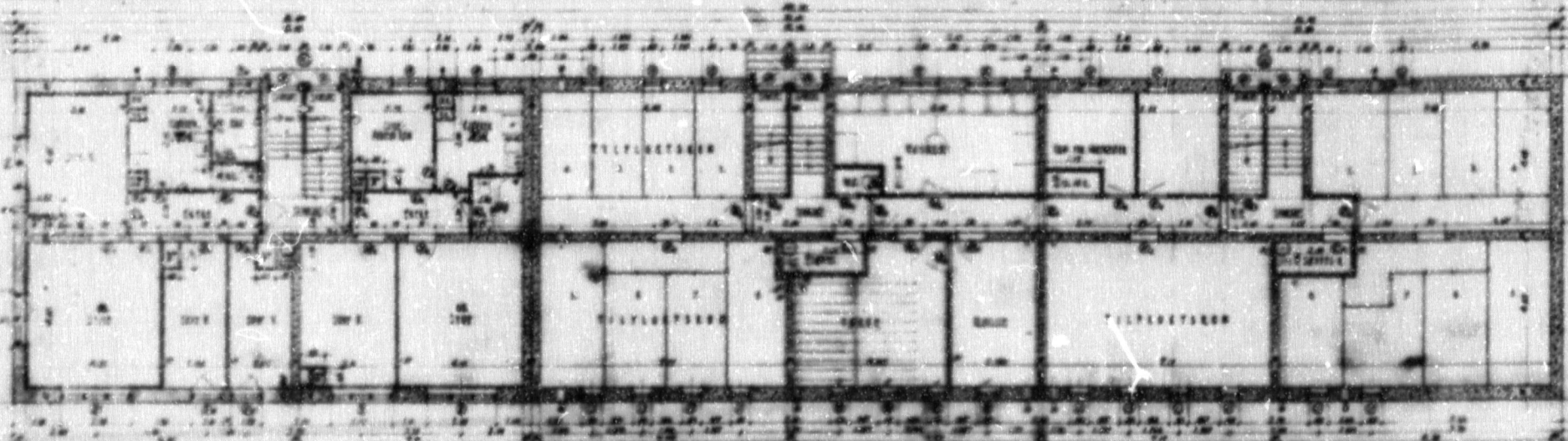
40 MARSDALSVEIEN

300 MARSDALSVEIEN

alle fænder er punkt.



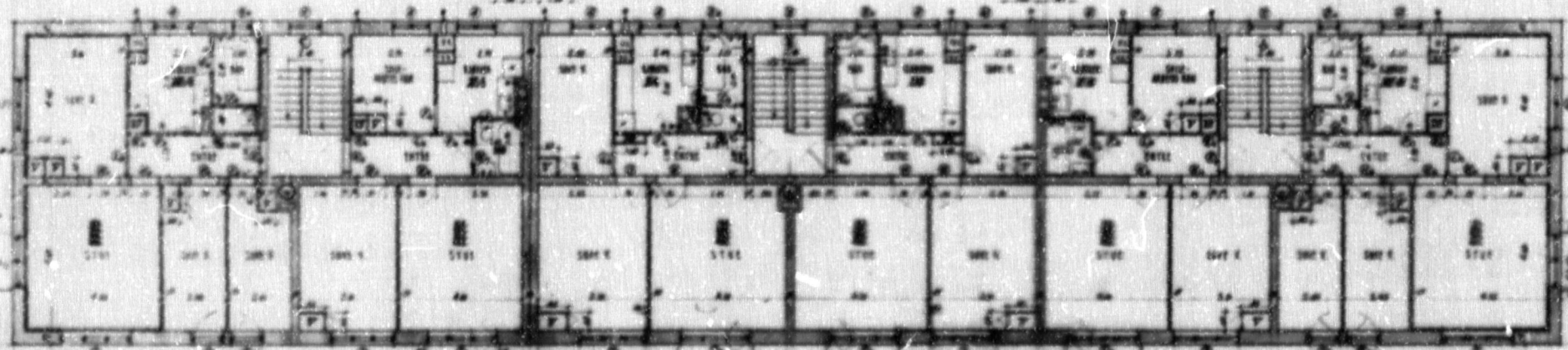
BL84



TESTING:
200 TONS
400 TONS
600 TONS
800 TONS
1000 TONS
1200 TONS
1400 TONS
1600 TONS
1800 TONS
2000 TONS

NO. 100

BL85

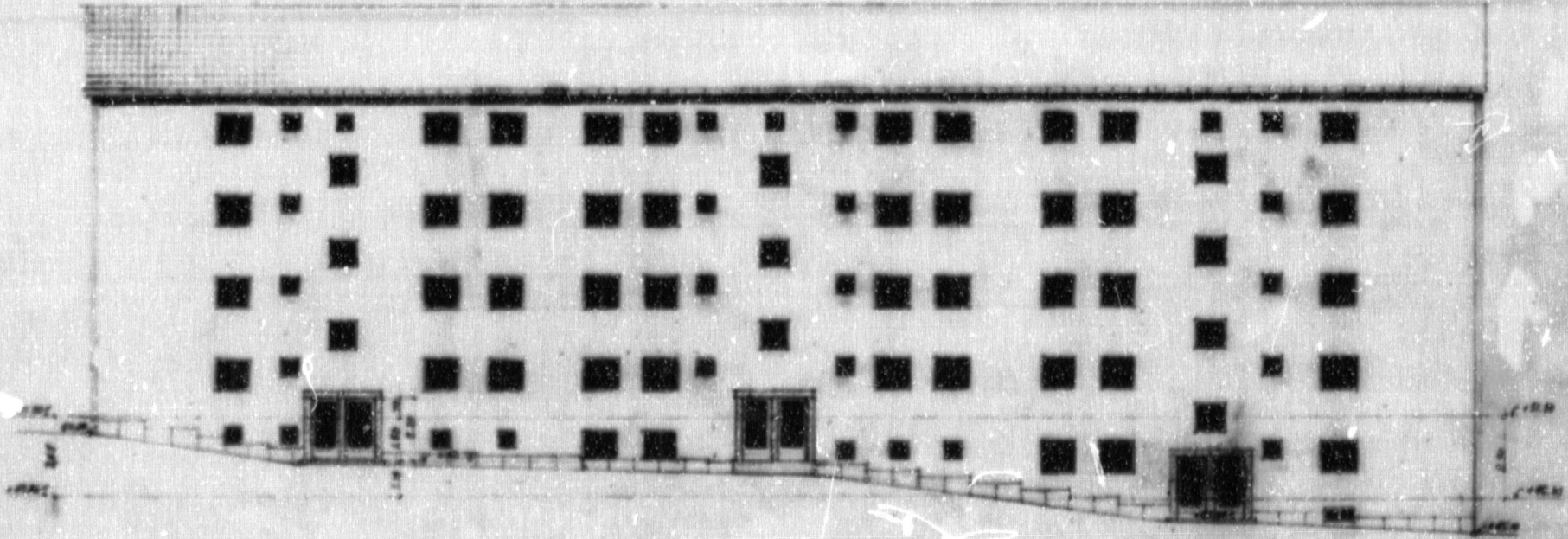


1. ALL ROOMS SHALL BE FINISHED TO THE FINISHES SHOWN ON THESE PLANS.

TEXT: SEE PLAN FOR ALL FINISHES AND MATERIALS. SEE SPECIFICATIONS FOR ALL MATERIALS AND FINISHES. SEE SPECIFICATIONS FOR ALL MATERIALS AND FINISHES. SEE SPECIFICATIONS FOR ALL MATERIALS AND FINISHES.



DL 87

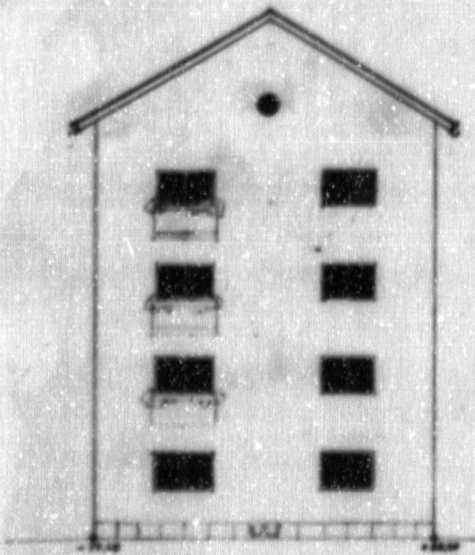


4/15 1951
WILLIAM J. HARRIS, JR.
ARCHITECT
1117 - 1/100
Project of the
Federal

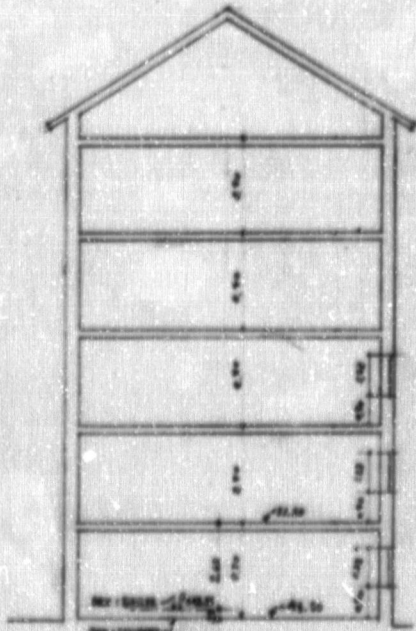
0308-13-116

5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65

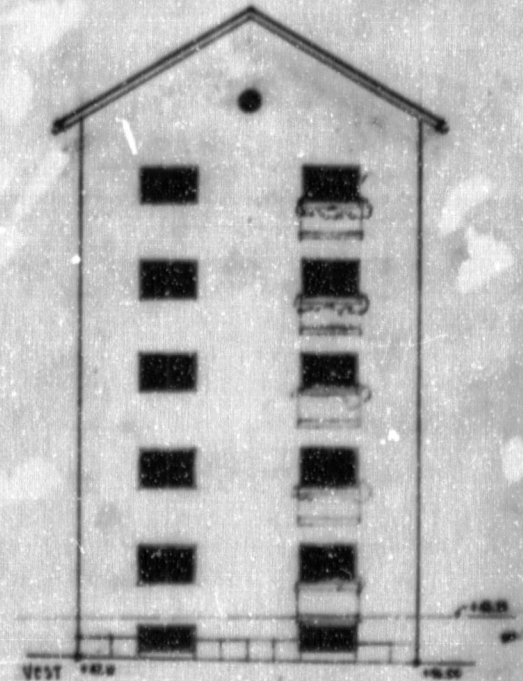
BL 89



↑



↑



↑

415 CLOTT BULL B
SOUTH JARVIS ST. N. 10
TALASS. MET. MET. 12.5
MET. 1.5
F. 1.5
S. 1.5
N. 1.5

OBOS 15 117

5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65

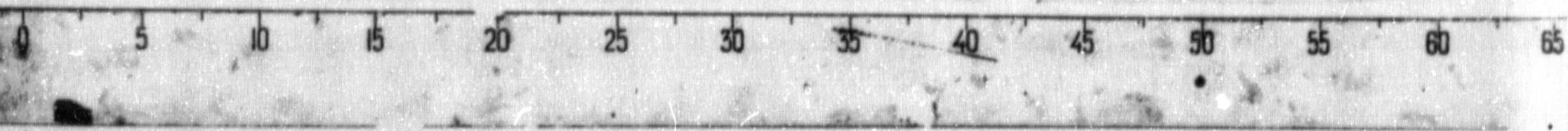
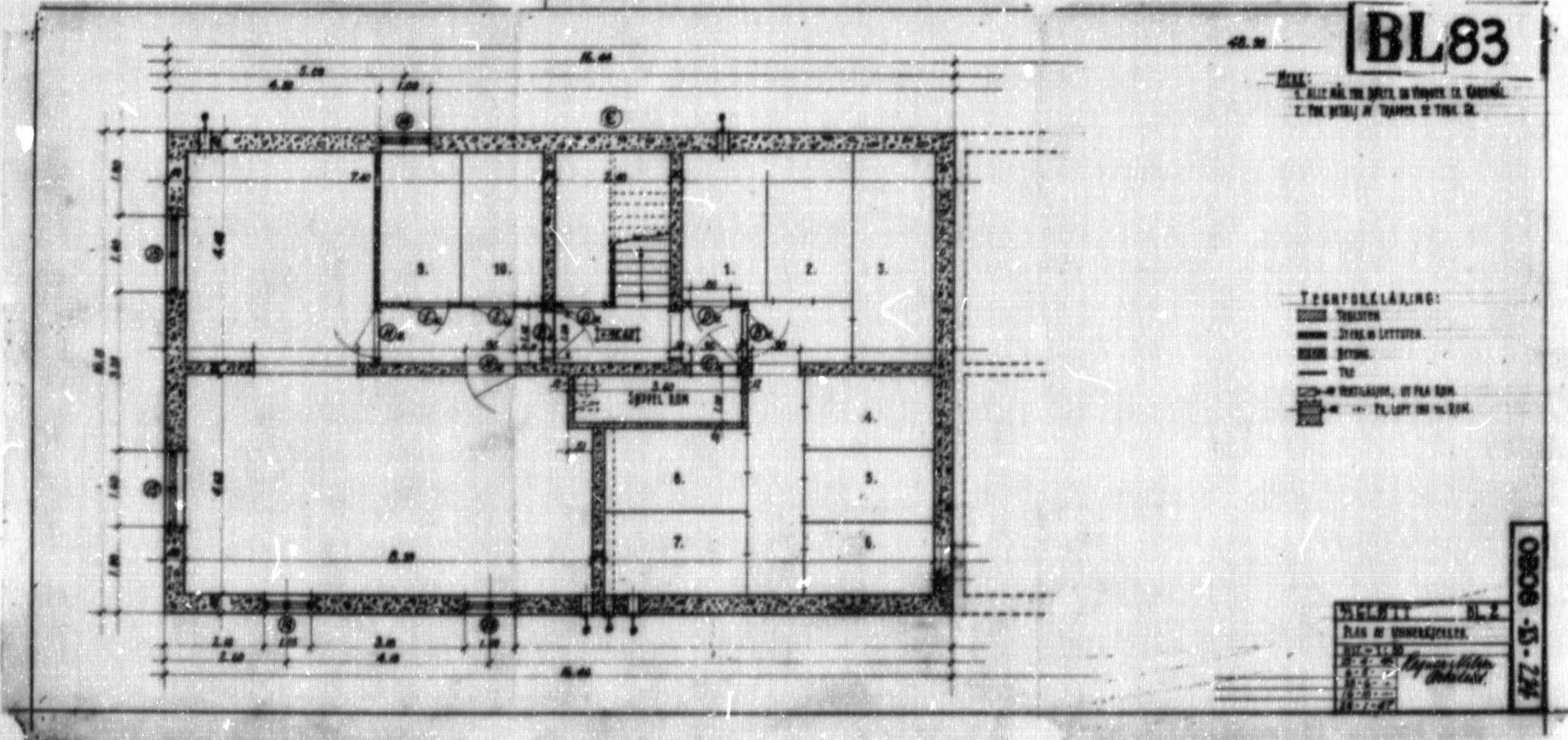
BL83

REMARKS:
1. ALL DIMENSIONS IN METERS TO CENTIMETERS.
2. FOR DETAILS OF TRAPERS SEE DRAWING.

TEGNFÖRKLÄRING:
----- TRÄGIVET
----- STÅLSÄTTNING
----- BETONG
----- TRÄ
----- VÄNTKÄLLAN, UT PÅ RUM
----- TRÄ, LÖFT OCH TRÄ RUM

SECRET BL 2
PLAN AV UNDERKJÖLLEN
Byggnadsbyrå
Stockholm

0806-15-24
47-9080



598000

598100

598200



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156689/ 86531301

Adresse: Søren Jaabæks gate 10

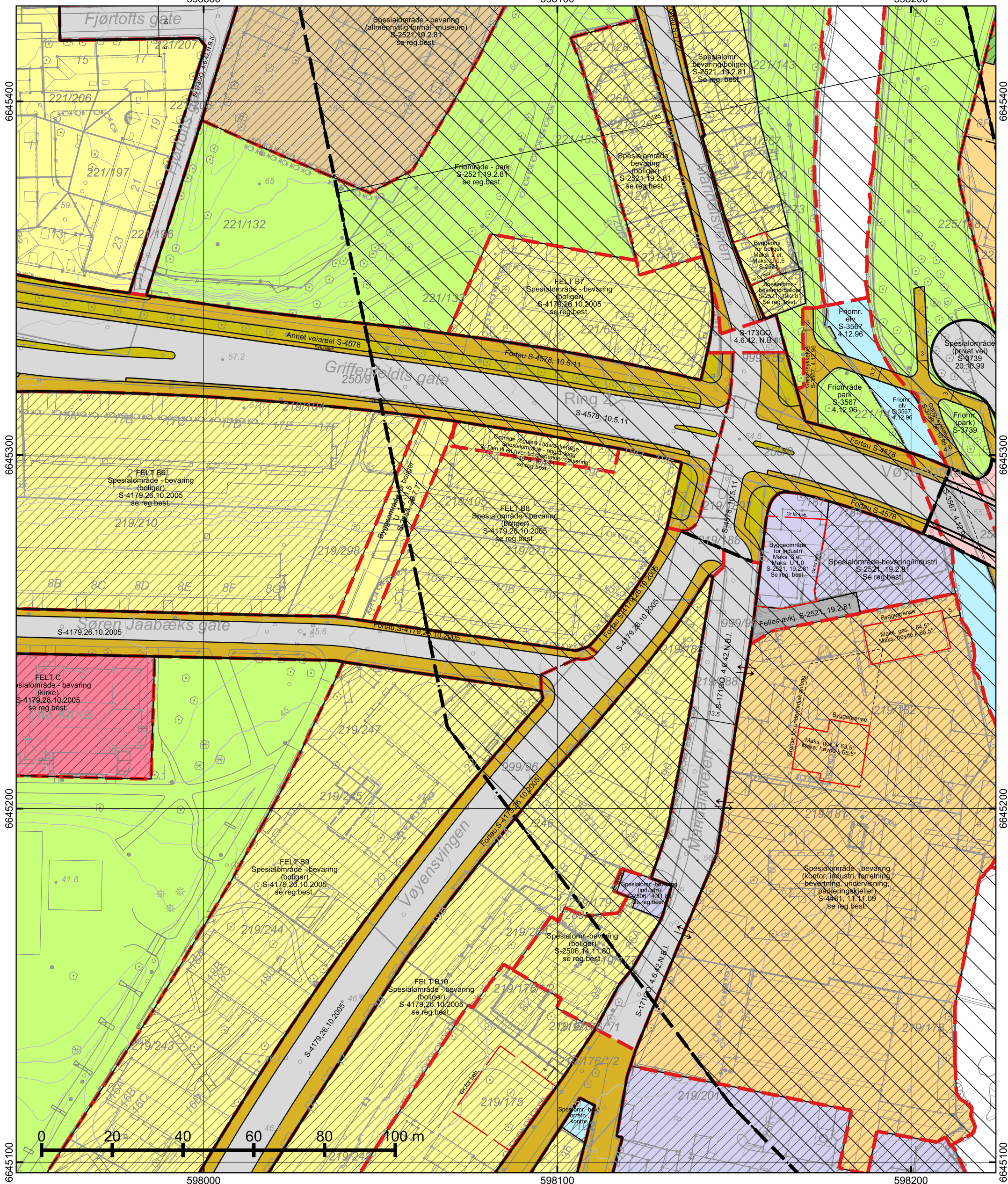
Gnr/Bnr: 219/211

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156689/ 86531301

Adresse: Søren Jaabæks gate 10

Gnr/Bnr: 219/211

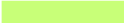
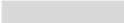
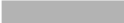








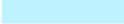

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | |
|--|---|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 65 - Spesialområde privat vei |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor |
|  | 142 - Forr./kontor/industri |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 452 - Lek/opphold/sport |
|  | 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl. |

| | |
|--|-----------------------------|
|  | 1541 - Vannforsyningsanlegg |
|  | 2010 - Veg |
|  | 2012 - Fortau |
|  | 2017 - Sykkelveg/-felt |

| | |
|--|---|
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
|  | 662 - Spesialområde bevaring kontor |
|  | 663 - Spesialområde bevaring industri |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet |
|  | 665 - Spesialområde bevaring offentlig |
|  | 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig |
|  | 668 - Spesialområde bevaring annet |

———— RbBevaringGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

— · — · — RpSikringGrense

| | |
|-----------|---------------------------------|
| ———— | 70 - Felles avkjørsel |
| ----- | 76 - Felles underjordisk anlegg |
| ———— | 311 - Annet veiareal |
| ———— | 312 - Fortau |
| ———— | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
| ----- | 324 - Veigrunn under bru |
| — · — · — | 913 - Formålagrensning |
| ———— | 930 - Reguleringslinje |
| ———— | Formålgrense |

— · — · — Plangrense (gammel lov)

— · — · — Plangrense (ny lov)

— · — · — Grense for bebyggelse

— · — · — Byggegrense

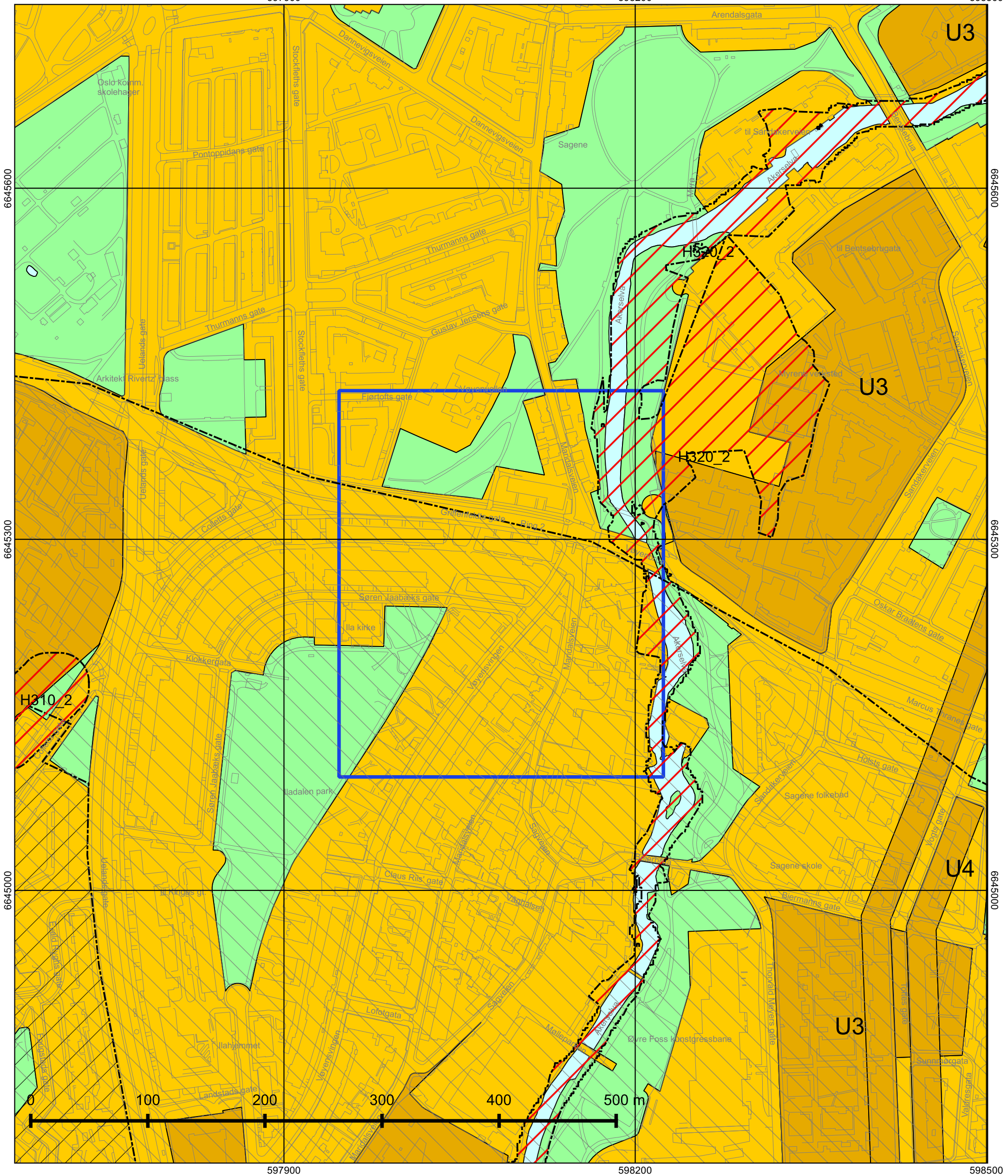
———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

597900

598200

598500



597900

598200

598500

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156689/86531301

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Fredrik Venturelli
SØREN JAABÆKS GATE 10A

Dato: 24.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531301
9154248

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 211

Vi viser til bestilling av 20260424 for SØREN JAABÆKS GATE 10A.

GNR. 219 BNR. 211

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.07.1947.

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

1891 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



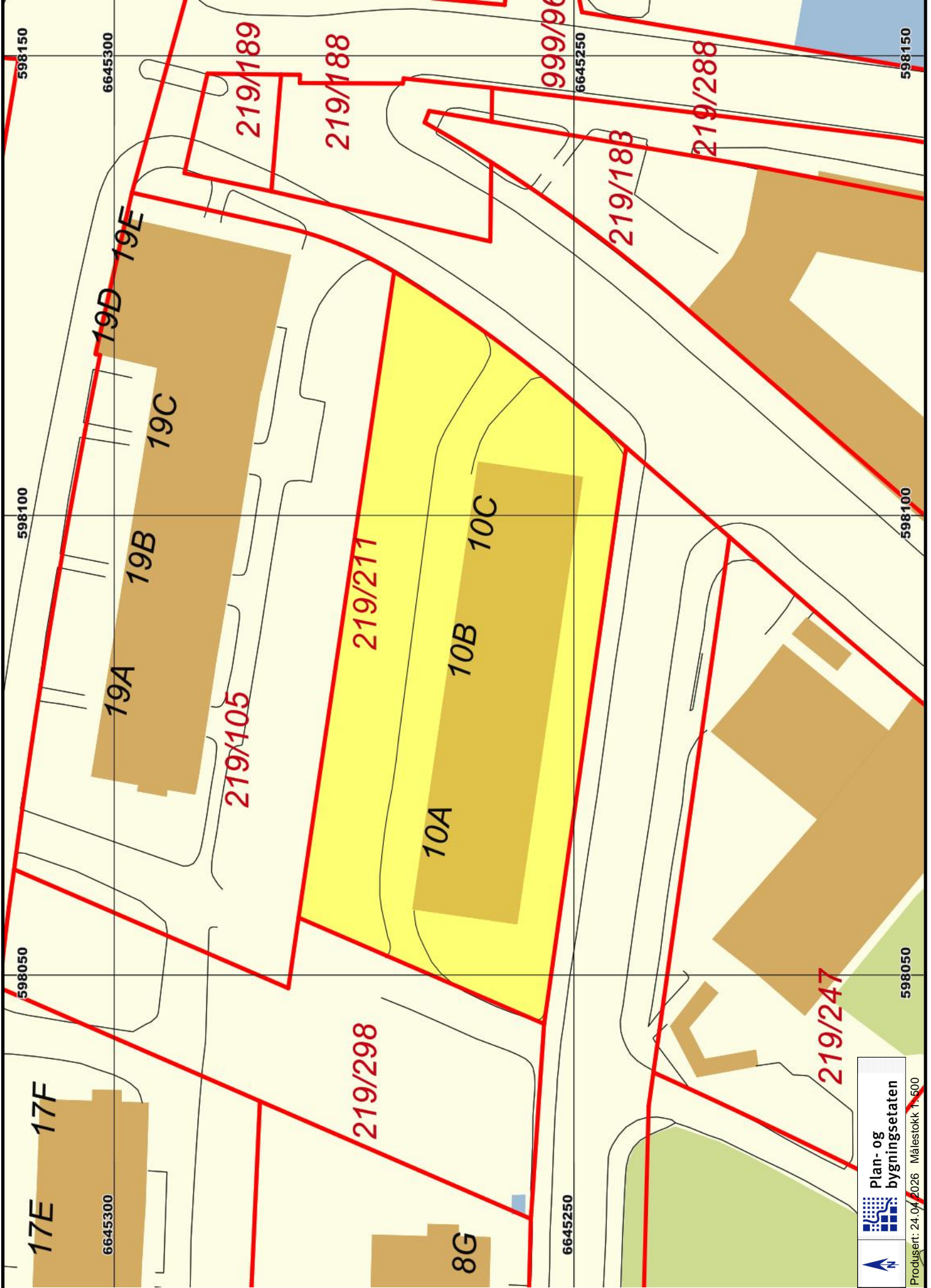
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.