

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Colletts gate 60E
0456 OSLO
Gnr./Bnr.: 219/228
Oslo kommune

Rapportdato: 23.02.2026
Befaringsdato: 19.02.2026
Referansenummer: 15078841

Areal

Leilighet
Bruksareal: 73 m² (BRA-i: 62 m²)

Totalt bruksareal: 73 m² (BRA-i: 62 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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. Tepper, 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 bygningssakkyndiges 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 utskiftning. 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 bygningssakkyndige 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 sjablonmessig 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	19.02.2026
Referansenummer	15078841
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0020
Hjemmelshaver/selger	Mads Kloster
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Mads Kloster
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-13 °C
Rapportdato	23.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Colletts gate 60E
Postnummer/sted	0456 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festenr.:	219/228/1404
Andelsnr.	30
Borettslag / Sameie	Ila Kvartal 5 Borettslag A/L
Tomt	Festet tomt: 1404 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1929		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Tomt opparbeidet med blant annet grusbelagte internveier, biloppstillingsplasser, lekeapparater, sittebenker, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Boligbygg oppført i 1929. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av pusset mur. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med brannklasse B30. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 2006. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og ildsted plassert i stue. Gulvvarme på bad og toalettrom.

Boligen inneholder
1.etasje: Entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom		Overflate vegg	10	
		Overflate gulv	10	
		Avløpsrør	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stakeluke	11	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
		Innerdører	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	12	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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		3		3	
		Bod.			
1.etasje	62			62	
	Entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom og toalettrom.				
Kjeller		8		8	
		To boder.			
SUM	62	11		73	
	Total bruksareal: 73 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom med egen plass til vaskemaskin, tørkeloft og sykkelparkering.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt ca.2,23 meter takhøyde på bad, ca.2,56 meter toalettrom samt ca.2,81 meter takhøyde i øvrige rom.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Leiligheten disponerer to kjellerboder. En bod oppmålt til 6 m2 og en bod oppmålt til 2 m2. Bodene er tilsammen oppmålt til 8 m2 (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 2026-02-18.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegninger fra 1927.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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	Fremlagt faktura fra Grønhaug peismontering vedrørende montering av peis, datert 21.08.2023. Fremlagt faktura fra Direkte Rørservice AS vedrørende rørarbeider på kjøkken, datert 26.03.2025.
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

Baderom oppgradert omkring 1998 verifisert via dato på avløpsrør. Flislagt gulv med varme og flislagte. Himling av himlingsplater med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speilskap på vegg over servant. Dusj på med dusjforheng. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Stoppekraner under servant. Avtrekksventil i himling. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert riss/sprekker og noe avskalling av flisfuger på i dusjsone. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

Det er registrert avskalling og slitasje på flisfuger rundt sluk. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

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.

Det er registrert åpning/utettheter rundt rørgjennomføringer til vannrør under servant i vegg. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Vannrør av kobber samt skjulte avløpsrør inkludert sluk (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Fordelerstammer for rør-i-rør har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 20,1 prosent, ved 15,8 celsius med duggpunkt på -6,9 celsius. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdet i umiddelbar nærhet til hullet. Omfanget er derfor ikke fullt ut kartlagt.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Gulvflate av heltregulv. Veggflater av malte flater. Himling av malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2025. Benkeplate av kompositt. Underlimt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp med integrert kullfilterventilator. Avtrekksventil plassert i vegg. Stoppekraner under vask. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2

Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader samt gliper og mellom skjøter. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftnig kan iverksettes ved behov.
Avløpsrør	Skjult avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom

Toalettrom oppgradert ved ukjent årstall. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malte himlingsplater med downlights. Vegghengt servant med armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett. Inspeksjonsluke til vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av støpejern. Avtrekksventil i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Vannrør - Ventilasjon

TG 2

Overflate vegg	Det er registrert huller etter tidligere innfestninger samt sprekk/riss i elastisk fug over toalett. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
Overflate gulv	Det observeres tegn til sprekker i en gulvflis. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) samt sprekker i en flis. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Sanitærutstyr og innredning	Toalettsisternen er innebygget i veggkonstruksjonen uten vanntett sjikt eller annen sikring rundt sisternen. Konsekvens er risiko for at det oppstår skjulte fuktskader ved eventuell lekkasje fra installasjonen. Foreslått tiltak er videre kartlegging av hvilke tiltak som er nødvendig for å sikre installasjonen, slik at dette kan iverksettes.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av rør-i-rør og kobberrør. Leilighetens stoppekraner er plassert under servant på bad og under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i støpejern. Varmtvannsbereder på 190 L (fra 2020) plassert i felles vaskerom i kjeller.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Leilighetens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltregulv. Veggflater av malte flater og malt mur. Himlinger av malte flater. Profilerte innerdør med glassfelt. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Ventilasjon

TG 2	Overflate vegg	Det observeres stedvis tegn til riss i veggflate på soverom og i entré/gang. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er registrert knirk i større deler av gulvet i entré/gang. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Innerdører	Dørbladet til bad og stue kommer i kontakt med karmen og dørblad til soveromsdør er noe skjevstilt i forhold til karm slik at dørene ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dør til kjøkken og stue mangler håndtak og låskasser. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Håndtak kan etableres ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn i stue fra 2023.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. 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. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.etasje	
TG 1	1.etasje	På kjøkken og soverom det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

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:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten mot terreng. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30. Vinduer med karmer/rammer av tre fra 2006.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

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-tilsynrapport (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:

Ukjent.

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, kursfortegnelse foreligger elektronisk i boligmappa.

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 vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. For eksempel gjelder dette arbeider utført ifm automatsikringer i sikringsskap og på el-arbeider på toalettrom. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det 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 i entré. Måler er plassert på felles tavle i kjeller.

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:

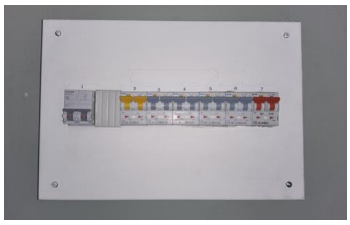
Nei.

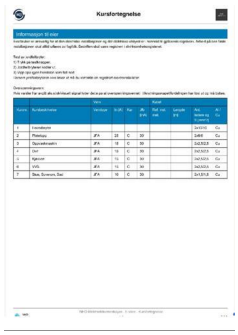
Avklaring av behov for videre kontroll

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 bygningssakkyndige 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 søknadspliktige 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 byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk 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 brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende 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 brannsakkyndige

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:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier opplyser at radonmåling er utført ved ukjent eksakt tidspunkt og at måleresultatet var under 100 Bq/m³, noe som ligger innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målingene. Dagens eksakte radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert 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 gasstetthet 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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller det mangler dokumentasjon på målingene.

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:

Nei.

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

Nei.

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?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige 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 tilleggssundersøkelser)
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 bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Egenerklæring

Colletts gate 60E, 0456 OSLO

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Colletts gate 60E	Colletts gate 60E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.07.2020

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.

Utleid siden 01.12.25 til 10.02.26. Ellers bodd i boligen fra jeg kjøpte den

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Kloster, Mads

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

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**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier har installert ny varmtvannsbereder som står i vaskerommet i kjelleren, samt servantskap og silikonfuget gulv på bad.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norstrand Rør

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**

Oppussing av kjøkken med nye kurser og omlegging av sikringsskap og endringer på lysbrytere(kjøkken, stue og soverom) og termostater(Bad og Toalett)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Elektriske

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet til vann og avløp på nyoppusset kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Direkte Rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe sprekker og setningsskader i fasade andre steder i bygget, dette er borettslagets ansvar.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Byttet peis til rentbrennende peisovn. Utført av Granhaug Peismontering.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett ett Sølkree på badet og det forekom Sølvkree på kjøkkenet. Har ikke observert noen etter oppusning av kjøkkenet i 2025.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Forrige eier oppga at måling ble gjort i 2019. Verdiene var ikke over grensen for i denne leiligheten

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget har pågående utbedringsprosjekter og mangler tilbud for noen større oppgaver som bunnledning og setningsutbedring. Ingen økning er vedtatt per 18.02.26.

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

Skriv opplysningene her:

- Sprekker i vegg på soverom der det har vært en dør til stue.
- Sprekk i malingen på veggen rett ved inngangsdøren.

- Slitte fuger på bad og toalett.
- Ringeklokken fungerer ikke.

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 62075068

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kloster, Mads	**2026-02-18**

Identification

bankID Kloster, Mads

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kloster, Mads	18/02-2026 22:20:27	BANKID

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag
Colletts gate 60 E
0456 OSLO

Vår ref.: 2436/30
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Mads Kloster

Fødselsdato eier: 27.04.1988

Organisasjonsnr: 953 185 881 **Andelsnr:** 30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **4 304**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 091
Tilleggsytelser:	TV/Brebånd	213

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	87 385	Gjeld siste årsoppg.:	102 198
Klient ajourf. lån:	13 514 246	Klient gj. s. årsoppg.:	15 804 298

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 239
Saldo per 28.01.2026: 2 821 266
Andel av saldo: 18 243
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Felleslån Borettslag

Lånenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 150
Saldo per 28.01.2026: 10 692 980
Andel av saldo: 69 143
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)
Felleslån Borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christian Engelstad
Adresse:	Åsbråtan 147
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
Telefon:	Mob.: 90963881
E-post:	ilakv5@mail.lettstyrt.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	102 198	Andre inntekter:	1 007
Annen formue:	7 589	Utgifter:	5 375		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	219/28
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag
Colletts gate 60 E
0456 OSLO

Vår ref.: 2436/30
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Mads Kloster

Fødselsdato eier: 27.04.1988

Organisasjonsnr: 953 185 881

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2257.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	94156073

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	18.12.2020	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

AL Ila Kvartal V Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Ila Skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter
- 5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate
- 5.3 Beplantning Collets gate
- 5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG
- 5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene
- 5.6 Utleie hybel
- 5.7 Plan for rydding av loft
- 5.8 Sykkelrampe
- 5.9 Energiprosjekt
- 5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -
- 5.11 Balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden henter inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setingsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag fra Espen Haugen:

Arealene mellom inngangspartiene er helt «dødt» uten noe vegetasjon og brukes til parkering av biler, som løpebane mm. Tilstanden er skjemmende og står i grell kontrast til gårdsrommet. Arealet har tidligere vært inngjerdet og det har vært anlagt plen i flere omganger. Etablering og vedlikehold av gressplen på disse arealene er en vanskelig øvelse og krever uforholdsmessig stor arbeidsinnsats. Det er flere årsaker til det. De store lindetrærne har et omfattende rotsystem med masse smårøtter som tar det meste av regnvannet og jordsmonnet blir derfor fort tørt. Himmelretning og store trær gir begrenset med sollys. Ved opparbeidelse av arealene vil det være begrensing på «opparbeiedelsesdybde» da over halvpartene av arealene ligger innenfor 5 meter fra stammene til lindetrærne; fredet sone.

Jeg ser for meg følgende elementer i en opparbeidelse:

* Inngjerding - en enkel løsning med jernstolper med øye som det trekkes kjetting gjennom. Inngjerding mot fortau og begge sider av inngangspartiene.

* Opphøyde bed - etablering av opphøyde bed 40-50 cm høye- 2 til 3 meter lange og 1,5 meter brede; enten rektangel eller oval-formet. Bedenes størrelse avpasses etter arealflate. Bedene bygges opp med torvblokker. Bedene beplantes med skyggetålende busker og stauder f.eks. rhodendendron og stauder med ulike blomstringstidspunkter. Det etableres 6 opphøyde bed.

* Etablering av eng: Forsøke på å etablere en eng med fresing/løsning av eksisterende jordsmonn, rensk av smårøtter, tilførsel/påkast av mye sand og utlegg av et tyn nytt jordlag inneholdende skyggetålende frøblanding av sommerblomster ett- og flerårige blomster.

Den foreslåtte løsningen krever begrenset oppfølging og skjøtsel. Jeg har ikke sjekket ut priser/kostnader, men er rimelig sikker på at skissert opparbeidelse vil koste mindre enn kr. 60.000.

Tidspunktet for gjennomføring avhengig av styrets arbeid med oppussing fasade ved C 56 A og kartlegginger knyttet til setningsproblematikk. Videre driftsleders arbeid med å klargjøre om det er nødvendig å grave for å få reparert 2 bunnledninger tilknyttet nedløpsrør.

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, men ønsker at det settes en budsjettramme på kr. 75 000.

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag fra Marthe og Alexander:

Ønsker med dette å fremme forslag til generalforsamlingen.

Vi foreslår at vi planter gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate. Vi har en veldig frodig og fin bakgård, og vi tenker at det hadde vært flott om inngangspartiene i Colletts gate hadde vært like fine som de som er vendt inn mot bakgården.

Arbeidet kan f.eks. gjøres ved dugnad.

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate

Styrets innstilling: Som sak 5.2, styret er positive til forslaget.

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag/sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag fra Espen Haugen:

Styrene i A/L Ila Kvartal V Borettslag har over tid etablert en praksis med å påføre andelseierne «husleie-sjokk» med økninger i felleskostnadene på 15 og 16 %. Fra 1. april 2022 økte felleskostnaden med 16 % og fra 1. januar 2025 ble iverksatt en økning på 15%. På 33 måneder er altså felleskostnaden blitt økt med 31%! Den generelle prisstigningen i perioden 1. april -22 1. januar 2025 er på 13,9 %. Det er meget tvilsomt om styret har adgang til å fatte vedtak om økning i felleskostnaden på 15-16 %. Uansett om det er lovlig eller ikke så er slik «hopp» i felleskostnadene ikke særlig ønskelig for andelseiernes i planleggingen av husholdningens økonomi. Andelseierne har krav på en viss forutberegnelighet for nivået på felleskostnadene. Grundighet ved utarbeidelse av borettslagets budsjett, gode og realistiske kostnadsoverslag og gjennomtenkte finansieringsplaner for de enkelte vedlikeholdsprosjekter, vil sikre at man har det nødvendige grunnlag for å vurdere behovet for justering av felleskostnad. Samtidig vil et gjennomarbeidet budsjett gi underlag for oppsett av et likviditetsbudsjett! For å unngå disse «hoppene» i felleskostnaden synes jeg det er nærliggende å vurdere muligheten for å etablere som rutine at spørsmålet om justering av felleskostnaden tas som punkt på de årlige generalforsamlingene under styrets orientering om budsjettet for det kommende år. For å understøtte at en slik rutine blir søkt etablert synes det hensiktsmessig å foreta en entydig begrensing i styrets adgang til å øke felleskostnaden.

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret er i utgangspunktet skeptiske til denne foreslåtte innskrenkning i styrets kompetanse. Det er styret som har den beste oversikten over økonomien, og det vedtas ikke økning i felleskostnadene uten at det er høyst nødvendig. Videre er det kostnadsbærende og tidskrevende å avholde ekstraordinære generalforsamlinger.

Dersom eierne likevel ønsker en innstramming av styrets kompetanse, må forslag til vedtak endres til 15 %, og det må være anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling ved akutt behov for økning.

5.6 Utleie hybel

Forslag fra Espen Haugen:

Fra 1956 har det vært hybel i Diriksgate 7B -1. etg venstre. Fram til 1991 var hybelen leid ut til ansatte i butikken. I perioden 1991 til september 2021 har styret i borettslaget forestått utleie av hybel; på det «åpne marked». Da leietager flyttet ut av hybelen i september 2021 valgte det daværende styret å ta i bruk hybelen som styrerom. Bruk av hybelen som styrerom påfører borettslaget et årlig inntektstap på kroner 80 til 100.000. Borettslaget har siden opprettelsen i 1954 hatt styrerom i Diriksgate 1 A og dette styrerommet er blitt benyttet av alle styrene fram til 2021. Det «originale» styrerommet i Diriksgate 1 A er av omtrent samme størrelse som hybelen i Diriksgate 7B. Og det er også i dette i dette styrerommet at alt gammelt arkivmateriale befinner seg. Generelt i samfunnet, og også for det sittende styre i borettslaget, gjelder at de fleste styremøter og kommunikasjon for øvrig skjer digitalt. Andelen møter med bruk av ett «fysisk» møtelokale er etter hvert blitt sterkt redusert. Borettslaget har altså ett helt kurant møtelokale i Dirksgate 1A som styret kan benytte til fysiske møter. Dersom styret vurderer at de for avholdelse av 2-3 fysiske styremøter i året trenger et bedre møterom, vil leie av møterom/møtelokale koste betydelig mindre enn det samlede tapet av leieinntekt fra utleie av hybelen i Dirksgate 7B.

Forslag til vedtak:	Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500- 8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.
Styrets innstilling:	Styret er positive til forslaget, og vil igangsette utleie såfremt hybelen er lovlig å leie ut, dersom forslaget vedtas.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag fra Barbara Klein:

Familiene D'Amico og Luciani, beboere i Colletts gate 60F, fremmer et forslag på vedtak om plan for rydding av loft, der mange gjenstander er lagret utenfor bodene. Dette gjelder først og fremst loftene i Colletts gate 60F, Diriks gate 3 og 5. Vi stiller oss bak vedlagte forslag fremmet til styret av driftsleder Espen Haugen i 2024.
Som vedlegg til denne e-posten sender jeg styret et word-dokument som inneholder forslaget til Espen Haugen og noe kommunikasjon mellom ham og Ane i styret relatert til denne saken.

Vedlegg: Oppbevaring av gjenstander på fellesareal

Svar på dine spørsmål Ane

- Ja, jeg er den som har oversikt over problemet og dets omfang.
- På mine oppslag som annonserer dugnader opplyses alltid at umerkede gjenstander lagret på fellesareal kan bli kastet på dugnadene; så det er alltid en «åpning» for å rydde litt.
- Jeg avholder 4 dugnader i året – 2 på våren og 2 på høsten. På 1- en av høstdugnadene kan det settes av mye tid til rydding av fellesareal.
- Å engasjere eksternt firma for å rydde loftene er ikke en god ide.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere «elementer»; et prosjekt som strekker seg over et halvt år og eventuelt et generalforsamlingsvedtak om omdisponering av loftsareal til flere boder – og da boder med gitter som sikrer innsyn til takflater.

Omfang av lagring

Omfanget av lagring av private gjenstander på loftene er ganske stort; på noen loft svært omfattende. Jeg vil sterkt oppfordre styrets medlemmer til å inspisere følgende loft:

- Collettsgate 60 F
- Diriksgate 5
- Diriksgate 3

Å rydde disse 3 loftene anslår jeg vil kreve 3-4 dagers arbeid av 3-4 mann. Container-omfang på minst 40-50 kubikk. Kostnaden for borettslaget vil bli betydelig.

Rydding og kasting vil skape store konflikter, aggresjon og sinne; og vil påføre det lille som er av godt bomiljø, om ikke et banesår, så langvarig skade.

En skisse til et prosjekt.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere elementer og et prosjekt som strekker seg over ett halvt år. Elementene i et slikt prosjekt er følgende:

1. Styret må sende et skriftlig brev til alle andelseiere; til andelseiernes bostedsadresse. Dersom andelseier bor annet sted enn på adresser i Ila Kvartal V Borettslag må styret sende brevet til tilskriveradresse.

1. I det skriftlige brevet må styret stille krav om at andelseierne merker alle private eiendeler som oppbevares på fellesareal. Frist for å merke eiendelene kan være 1 – en måned. Videre: I det skriftlige brevet gir styret andelseierne en frist til å fjerne de private eiendelene på 3 måneder etter utløpet av frist for merking av eiendeler; som vi kan kalle ryddefristen. I løpet av 4 måneders periode må altså alle andelseiere sørge for å fjerne de private eiendelene ved å gjøre følgende:
    1. Kaste/kjøre vekk til avfallsstasjon
    2. Gi bort til private personer eller organisasjoner – Finn, Loppemarkede etc
    3. Selge
    4. Plassere i egne lofts- eller kjellerboder
    5. Leie lagringsplass

1. Rett etter utløpet av **merkingsfristen** på 1 måned gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:
    1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
    2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpsene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
    3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
2. Rett etter utløpet av ryddefristen på 3 måneder gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:

1.
    1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
    2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpsene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
    3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
    4. Engasjement av eksternt firma til å kjøre bort og kaste private gjenstander.

1. Fastsettelse av prosedyrer og rutiner for å unngå at felles loftsareal benyttes til lagring av private eiendeler.
2. Sak til generalforsamlingen om opprettelse av flere boder.

HMS: gjenstander i fellesarealer

Hei Espen,

Styret har mottatt klager på at flere og flere av beboerne bruker fellesarealene til oppbevaring av personlig eiendeler. Dette gjelder da særlig loftareal. Dette er du helt sikkert bekjent med.

For å forsøke å få bukt med dette økende problemet, er det tenkt å oppfordre beboerne til å benytte seg av containerne som står her til fredag, samt varsle om at gjenstander som ikke blir fjernet innen dugnaden vil bli kastet.

Hadde det vært mulig å bruke tid på dugnaden til slikt arbeid, alternativt bestille noen som kommer for å hente det? Har du noen tanker omkring dette?

Vh Ane

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Styrets innstilling: Styret synes dette blir et litt for omfattende prosjekt for noe som bør kunne løses enklere. Styret vil heller at det henges opp lapper noen uker før dugnaden om alt som ikke flyttet innen dugnaden vil bli kastet under dugnaden.

5.8 Sykkelrampe

Forslag fra andelseier:

I forrige generalforsamling ble det fremmet forslag til å etablere en låsbar sykkelbod på gårdsplassen. Styret sa at de ville utrede plassering, utforming og kostnad. Vi venter på et forslag. I mellomtiden har vi sett på en annen løsning, som er mye billigere. Problemstillingen er å unngå å bære syklene og barnevogner ned trappen til kjeller. EL-sykler kan ikke parkeres ute for de stjeles og tåler ikke salt/grus og lave temperaturer. Løsning er en sykkelrampe. Det finnes to typer: en skinne som står fast eller den som kan vippes mot veggen. Ettersom trappebredden er kun 105 cm vil den som vipper være den beste løsningen. Sykkelrampen er i varmgalvanisert stål, kan bli utstyrt med et sklisikkert belegg og leveres komplett med braketter og monteringsmateriell for betong.

Den norske produsenten InfraVelo AS - https://www.infravelo.no/produkt/s-rampensykkelramper/ selger sykkelramper. Veiledende pris er 1500,- pluss mva og frakt fra Tønsberg per meter. Montering Ettkommer, leveringstid 1 uke fra lager. Kjellertrappen i Inngang F er cirka 2,50 meter lang. Totalkostnad kan komme på ca. 10000,- pr rampe. '

Forslag til vedtak:	Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.
Styrets innstilling:	Styret er positive til forslaget. Styret vil foreslå at det maks kan etableres 5 ramper per år, av budsjettmessige årsaker. Det foretas loddtrekning dersom styret mottar mer enn 5 søknader.

5.9 Energiprosjekt

Det har vært nedsatt en energigruppe av kompetente beboere som vil redegjøre for arbeidet som har vært utført og deres konklusjoner.

Gruppen følger forslag til vedtak om at borettslaget foretar en energikartlegging med forutsetning om godkjent kartleggingsstøtte fra Enova. Kostnaden for energikartleggingen er estimert til mellom 110 000 og 290 000 kr, uten Enovastøtte på 50 % av kostnadene. Energikartleggingen blir utført av fageksperter innen energiutbedring og består av et enklere teknisk arbeid som resulterer i en rapport til borettslaget. Rapporten inneholder forslag til hensiktsmessige
tiltak som har som mål å redusere energibruken i bygget og for borettslagets medlemmer, og dermed også lavere strømkostnader. Enova stiller krav om energikartlegging for å søke Enovastøtte til energiutbedrende tiltak. Energigruppen vil på generalforsamlingen
foreslå en konkret leverandør av Energikartleggingstjenester.

Forslag til vedtak:	Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enova-støtte.
Styrets innstilling:	Styret vil takke Energigruppen for det arbeidet som har vært nedlagt. Styret er positive, og mener det har verdi å få kartlagt mulighetene.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -

Forslag fra Siri Beate Lindberg Wælgaard:

Kjære alle beboere v Ila Kvartal 5,

Jeg ønsker å fremme et forslag for vurdering av generalforsamlingen, som kan bidra til å styrke borettslagets økonomi, samtidig som det gir medlemmene større muligheter for å tilpasse og utvide sine leiligheter. I tillegg vil dette forslaget kunne bidra til å forbedre bygningens energieffektivitet.

Jeg ønsker også å understreke at et premiss for en eventuell utbygging vil være at det ikke gjøres endringer på bærevegger, for å unngå ytterligere setningskader i bygget. Bakgrunn: Flere borettslag på Sagene, Thorshov og Lindern har etablert utbyggingsavtaler og klausuler som gir beboerne muligheten til å kjøpe loftsetasjen (for beboere i 3. etasje) og kjelleretasje (for beboere i 1. etasje). Ved at de som ønsker å kjøpe og utvide sine leiligheter gjør dette, skapes det flere fordeler både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet.

I vårt borettslag har vi pr. i dag flere store arealer som blir lite eller svært lite brukt. Eksempler på dette er tørkeloft, bryggerom og store boder i både kjeller og loft. Dette gir oss en unik mulighet til å utnytte disse arealene bedre og samtidig tilpasse leilighetene etter beboernes behov.

Jeg vil foreslå at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en lignende klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje. Dette vil kunne gi oss flere gevinster, som beskrevet nedenfor:

1. Bedre økonomi for borettslaget
Ved at de som ønsker å kjøpe loft- eller kjelleretasje betaler en engangssum til borettslaget, vil det skape en ekstra inntektskilde som kan brukes til å styrke borettslagets økonomi. Engangssummen kan for eksempel brukes til å redusere felleskostnadene eller til å dekke eventuelle fremtidige oppussingsprosjekter.

2. Mer stabile bo- og flyttemønstre
Muligheten til å utvide leiligheten vil trolig redusere hyppigheten av utflytting. Når beboere har mulighet til å tilpasse boligen sin til egne behov, kan dette skape et mer stabilt og langsiktig boforhold, som igjen kan føre til mindre utskifting av beboere og dermed større trygghet for både beboere og borettslaget.

3. Økte felleskostnader
De som velger å kjøpe loft- eller kjelleretasje vil også påta seg høyere felleskostnader. Dette vil bidra til økte inntekter til felleskostnader i borettslaget, der de som får mer plass også bidrar mer til vedlikehold og drift.

4. Bedre utnyttelse av byggets potensiale
Flere borettslag i nabolaget har allerede tatt i bruk denne løsningen, og det kan være en effektiv måte å utnytte byggets arealer på, uten at det går utover de eksisterende leilighetene eller bo-kvaliteten for de som ikke ønsker å kjøpe ekstra etasjer. I vårt borettslag har vi flere arealer som i dag brukes svært lite, som for eksempel tørkeloft og bryggerom. Dette er arealer som kan utnyttes bedre ved en utbygging.

5. Energieffektivisering

Ved å gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe loftet og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjelleren, vil det åpne for en naturlig mulighet for oppgradering av bygningens isolasjon. Isolering av loftet vil redusere varmetap gjennom taket, og isolering i kjelleren vil minske energitap mot bakken. Dette vil ikke bare gi beboerne bedre bo-komfort og lavere energikostnader, men også bidra til at borettslaget blir mer energieffektivt på lang sikt.

6. Bevaring av bygningens strukturelle integritet
Et viktig premiss for en slik utbygging vil være at ingen endringer gjøres på bærevegger eller bærende strukturer i bygget. Det vil selvfølgelig være behov for en åpning i etasjeskillene for å få inn en trapp, men dette trenger ikke å være store konstruktive inngrep. Dette er særlig relevant med tanke på de setningsskader bygget har vært utsatt for tidligere, som styret mener kan ha vært forårsaket av endringer på bærevegger. Det er avgjørende for byggets langsiktige stabilitet at eventuelle ombygginger ikke går på bekostning av bygningens bæreevne. I liknende bygårder med utbyggingsavtaler er det vanlig at det stilles krav til ansvarlig entreprenør som eventuelt skal utføre arbeidet -denne entreprenøren må da godkjennes av styret ved å vise til liknende prosjekter, for å sikre at arbeid blir utført profesjonelt.

7. Omdisponering av bodareal
En utbyggingsavtale/klausul må også omfatte en ordning for omdisponering av eksisterende bodareal, for å sikre at beboere som ikke ønsker å bygge ut fortsatt har tilstrekkelig bodplass. Dersom beboere i 3. etasje ønsker å kjøpe loftet, og beboere i 1. etasje ønsker å kjøpe kjelleren, må disse i så fall gi fra seg en del av sitt nåværende bodareal. På denne måten kan beboerne som ikke ønsker utbygging fortsatt ha tilgang til nødvendig bodplass, samtidig som utbygging kan skje på en rettferdig og praktisk måte. En ryddig måte å gjøre dette på er å lage en overordnet plan for hele borettslaget med inndelinger av arealer som evt kan kjøpes ut, og arealer som kan omdisponeres til boder. Dersom det er areal som trengs til eks oppbevaring av utstyr til fellesareal o.l kan dette også tas hensyn til i en slik plan.

Jeg foreslår at det på generalforsamling kan settes av tid til å stemme over om det er ønskelig å gå videre ved å se på mulighetene for å utarbeide en klausul eller utbyggingsavtale for borettslaget, som kan gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe lofts etasje, og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjeller etasje. Dette vil kunne gi en rekke fordeler både for
beboerne og borettslaget som helhet, og samtidig bidra til en mer bærekraftig fremtid for vårt bygg.

Det må selvfølgelig også tas hensyn til byggets byantikvariske verdi. Jeg vet at det tidligere har vært vurdert å bygge ut loftsareal med nye boenheter/leiligheter, med balkonger ut mot bakgården osv. Ønsker å presisere at dette ikke er ønsket med dette forslaget, men heller en enklere løsning/utbyggingsavtale med inngrep som enkle takvinduer - som ikke rivatiserer
bakgården eller forringer bygårdens hovedkropp. Eventuelle kjellerutbygginger kan også løses uten store inngrep med lysgraver o.l. Dette er kun et forslag for å se om det er av interesse hos beboerne at borettslaget ser på dette videre, særlig aktuelt nå som felleskostnader har steget ytterligere og det skal sees på energiutbedringstiltak for Ila Kvartal V-bygget. Håper flere ser verdien i å bedre utnytte arealet vi allerede har, både beboerne i 1 og 3 etg som potensielt har mulighet til å utvide leilighetene sine, men også 2 etg som vil få et borettslag med bedre økonomi for fremtidig vedlikehold, og mer stabile bo- og flyttemønstre.

Med vennlig hilsen,
Siri Wælgaard
Colletts Gate 60G H0302.

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å

etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Styrets innstilling: Styret har i anledning forslaget vært i kontakt med en utbygger for å få en vurdering av om loft- og kjellerarealene er egnet for salg til utbygger, med henblikk på potensielt store inntekter fra et salg.

Utbygger sendte deres arkitekt Frida Nilsen som konkludert med følgende:

Vi vurderer at loftsarealene egner seg best for intern utbygging, altså utvidelse av eksisterende enheter fra 3. etasje til loft, fremfor etablering av selvstendige boenheter. Dette skyldes blant annet at mønehøyden kun er 3,5 meter. Etter at gulv, vegger og tak er isolert i henhold til dagens krav, vil arealet være begrenset og ikke tilstrekkelig for gode, selvstendige boenheter.

I tillegg kreves det tilgang til to uavhengige trapperom fra hver enhet for å unngå krav om sprinkling av hele bygningsmassen. Dette gjør det utfordrende å etablere gjennomgående enheter. Dette er ikke et krav ved utvidelse fra 3. etasje til loft.

Verken arkitekt eller driftsleder mener at utbygging av kjellerne vil være praktisk mulig.

Det er altså særlig loftene som er egnet for utbygging, men da intern utbygging, slik som forslagstiller ønsker. Styret ser absolutt at dette kan være interessant for de som har toppleiligheter, men er skeptiske til å påta oss et såpass stort prosjekt, sett hen til eksisterende arbeidsbelastning. Styret vil foreslå at en gruppe av interessenter jobber videre med dette, og presenter eventuelle konklusjoner for styret.

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal m er direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess.
Eksempel:
Din Signatur for Støtte
Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F
Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten)
Signatur :
Dato: 25. mars 2025

Avsluttende Kommentar:

Vi tror fast på at tillegg av balkonger vil være en betydelig forbedring for alle beboere i Ila Kvartal V Borettslag, og tilføre varig verdi til vårt borettslag. Vi ser frem til en åpen dialog og en positiv vurdering av vårt forslag fra styret.

Styrets innstilling: Styret er positive denne type initiativ, og er også positive til at det nedsettes en gruppe som jobber med et slikt prosjekt. Styret opplever per i dag ikke å ha kapasitet til å drive igjennom prosjektet, men vil kunne bidra inn i gruppen ved behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Engelstad (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Anette Vartdal (2024-2026)

Styremedlem, Nina Rolsdorph (2024-2026)

Styremedlem, Edda Solbakken (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Ane Norderhus (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Francesco Bettella (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Helena Rönnqvist (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Mia Marcinko (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 387 616**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	263 320	-268 316
Kjøp / salg anleggsmidler	1	-3 252 001
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-644 850	14 815 046
Endringer i andre langsiktige poster	0	-9 907 112
B. Årets endring disponible midler	**-381 529**	**1 387 616**
C. Disponible midler	**1 006 087**	**1 387 616**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 498 080	3 355 287
Kortsiktig gjeld	-491 993	-1 967 670
C. Disponible midler	**1 006 087**	**1 387 616**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 012 108	6 977 095	6 980 362	7 953 296
Leie forretningslokaler	1	222 750	243 000	243 000	252 720
Sum leieinntekt		**7 234 858**	**7 220 095**	**7 223 362**	**8 206 016**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 120	93 913	0	0
Sum annen inntekt		**2 120**	**93 913**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 236 978**	**7 314 008**	**7 223 362**	**8 206 016**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	952 167	940 258	1 087 318	1 139 500
Styrehonorar	3	300 000	322 500	300 000	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		95 547	101 704	93 424	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	315 780	310 298	321 550	356 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 638 558	1 348 889	1 685 722	1 808 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	2 162	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	89 778	71 757	84 700	88 000
Reparasjon og vedlikehold	8	772 878	1 835 125	681 296	695 000
Revisjonshonorar		25 044	31 200	30 712	13 900
Forretningsførerhonorar		185 068	182 332	190 000	195 000
Andre honorar	9	52 978	8 795	8 000	2 000
Kontorkostnad		3 919	36 793	472 700	6 000
TV/bredbånd		449 749	406 241	0	412 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		18 500	18 080	16 345	15 475
Kontingent og gaver		18 045	22 380	30 800	15 000
Forsikring		984 759	885 886	892 000	1 115 000
Eiendomsskatt		33 799	0	0	0
Andre kostnader	10	284 762	354 613	298 300	309 600
Tap	11	6 783	0	0	0
Sum kostnad		**6 230 276**	**6 876 852**	**6 192 867**	**6 680 475**
Driftsresultat		**1 006 703**	**437 155**	**1 030 495**	**1 525 541**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 588	41 464	0	0
Rentekostnad		871 971	746 936	842 722	779 095
Netto finansposter		**743 383**	**705 472**	**842 722**	**779 095**
Årsresultat		**263 320**	**-268 316**	**187 773**	**746 446**
Overført til/fra annen egenkapital		263 320	-268 316	0	0
SUM OVERFØRINGER		**263 320**	**-268 316**	**0**	**0**

Balanse 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	585 360	0
Bygninger	4	2 666 640	3 252 000
Andre driftsmidler	4	0	1
Sum anleggsmidler		**3 252 000**	**3 252 001**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		157 110	0
Kundefordringer		0	558 021
Andre kortsiktige fordringer		149 237	0
Forskuddsbetalte kostnader		322 845	1 011 944
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		868 889	1 785 322
Sum omløpsmidler		**1 498 080**	**3 355 287**
SUM EIENDELER		**4 750 080**	**6 607 288**

Balanse 2024 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		**45 600**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 503 737	-13 767 057
Sum opptjent egenkapital		**-13 503 737**	**-13 767 057**
Sum egenkapital	**12**	**-13 458 137**	**-13 721 457**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	14 170 196	14 815 046
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum langsiktig gjeld		**17 716 224**	**18 361 074**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 067	0
Leverandørgjeld		307 675	1 117 043
Skyldig off. myndigheter		40 625	60 289
Påløpne renter		4 336	75 318
Annen kortsiktig gjeld		97 289	715 020
Sum kortsiktig gjeld		**491 993**	**1 967 670**
Sum gjeld		**18 208 217**	**20 328 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 750 080**	**6 607 288**
Pantstillelser	14	17 716 224	18 361 074

Sted:_____ Dato:_____

Christian Engelstad Styreleder	Ane Norderhus Styremedlem	Edda Solbakken Styremedlem
Anette Vartdal Styremedlem	Nina Rolsdorph Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 407 841	6 407 035
3606 Utleie	204 632	163 947
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	377 758	379 835
3640 Innkrevd eiendomsskatt	21 877	26 278
3605 Leie forretningslokaler	222 750	243 000
Sum	**7 234 858**	**7 220 095**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 120	93 913
Sum	**2 120**	**93 913**

Konto 3990 gjelder skilter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	317 746	0
5102 Overtid fra lønnssystemet	39 954	0
5103 Lønn forrige forr.fører	269 277	664 963
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	-48 005
5120 Timelønn fra lønnssystemet	17 501	0
5150 Påløpne feriepenger	53 251	0
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	5 999	13 982
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	37 715	79 796
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	2 394	0
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	2 394	0
5262 Kollektiv pensjonsforsikring	29 980	64 936
5280 Andre fordeler fra lønn	1 998	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-36 568	-68 294
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	2 196	4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	57 525	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	7 508	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	84 805	164 586
5751 Kollektiv pensjonskostnad, inng. faktura	29 603	63 902
5753 Tjenestepensjon OTP	28 387	0
5990 Andre personalkostnader	499	2 394
5995 Andre sosiale kostnader	0	-2 394
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	300 000	322 500
Sum	**1 252 167**	**1 262 758**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygging	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 666 640	585 360
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 666 640	585 360
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 666 640	585 360
Anskaffelsesår :	1954	1954
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 157 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er totalt på 12 537,10kvm.
Gårds.nr 219, bruks.nr 24,26, 28,40,41,42,43,227 og 228 i Oslo kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med forsikrings nummer 94156073.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 800
6361 Fast renhold	266 592	254 876
6390 Andre driftskostnader	983	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 193	0
6392 Containerleie/tømming	26 268	53 622
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 745	0
Sum	**315 780**	**310 298**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	1 611	0
6490 Bil utleie	550	0
Sum	**2 162**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 800	3 958
6540 Inventar	12 122	25 092
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 554	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 713	0
6552 Driftsmateriell	35 394	40 236
6570 Arbeidstøy	17 196	2 470
Sum	**89 778**	**71 757**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	211 988	1 194 005
6602 Vedlikehold VVS	97 514	59 323
6603 Vedlikehold elektro	93 171	7 295
6605 Vedlikehold fellesanlegg	91 531	134 349
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 478	0
6614 Vedlikehold avfallsanlegg	0	4 348
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	227 897	53 923
6619 Dugnadsutbetaling	5 209	4 854
6630 Egenandel forsikring	24 000	20 000
6641 Malerarbeider	5 709	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 382	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	357 028
Sum	**772 878**	**1 835 125**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 893	5 764
6716 Honorarkostnader øvrige	2 238	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	36 848	3 031
Sum	**52 978**	**8 795**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	14 133	1 007
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 072	320 447
7770 Betalingskostnader	6 679	6 850
7771 Andre gebyrer	0	118
7773 Omkostninger innkreving	1 365	0
7790 Andre kostnader	31 686	26 067
7792 Øredifferanse	27	56
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	69
Sum	**284 762**	**354 613**

Note 11 - Tap

Kundefordring for felleskosstnad 2020 er tapt.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 600	0	45 600
Sum innskutt egenkapital	**45 600**	**0**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 767 057	263 320	-13 503 737
Sum opptjent egenkapital	**-13 767 057**	**263 320**	**-13 503 737**
Sum egenkapital	**-13 721 457**	**263 320**	**-13 458 137**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**HANDELSBANKEN**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**94937045012**	**94937045004**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	6.04 %	6.09 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	11 844 793	2 970 253
Lånesaldo 01.01:	11 800 775	2 964 501
Avdrag i perioden:	527 828	67 252
Lånesaldo 31.12:	**11 272 947**	**2 897 249**
Saldo 5 år frem i tid:	8 113 151	2 495 104

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045004	1	44 351	44 351
	2	28 508	57 016
	2	26 946	53 892
	1	26 301	26 301
	1	26 002	26 002
	1	25 416	25 416
	4	25 406	101 624
	1	24 961	24 961
	2	24 701	49 402
	2	22 634	45 268
	10	22 352	223 520
	1	22 140	22 140
	2	21 517	43 034
	5	21 506	107 530
	2	21 126	42 252
	1	20 833	20 833
	4	20 757	83 028
	3	20 247	60 741
	3	19 808	59 424
	4	19 569	78 276
	1	19 347	19 347
	2	19 103	38 206
	2	18 967	37 934
	2	18 734	37 468
	12	18 523	222 276
	12	18 051	216 612
	1	17 969	17 969
	6	17 964	107 784
	1	17 693	17 693
	6	17 644	105 864
	7	17 432	122 024
	2	17 275	34 550
	7	17 037	119 259
	6	16 944	101 664

Langsiktig gjeld

	2	16 559	33 118
	2	16 169	32 338
	2	15 935	31 870
	1	15 442	15 442
	2	14 433	28 866
	1	13 760	13 760
	1	13 636	13 636
	2	13 446	26 892
	7	13 072	91 504
	1	12 969	12 969
	4	12 687	50 748
	3	12 529	37 587
	2	12 231	24 462
	1	12 025	12 025
	1	11 412	11 412
	2	11 369	22 738
	2	11 206	22 412
	1	10 924	10 924
	1	10 891	10 891
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045012	1	172 567	172 567
	2	110 923	221 846
	2	104 845	209 690
	1	102 333	102 333
	1	101 173	101 173
	1	98 893	98 893
	4	98 851	395 404
	1	97 121	97 121
	2	96 108	192 216
	2	88 067	176 134
	10	86 970	869 700
	1	86 146	86 146
	2	83 720	167 440
	5	83 677	418 385
	2	82 200	164 400
	1	81 060	81 060
	4	80 765	323 060
	3	78 781	236 343
	3	77 072	231 216
	4	76 143	304 572
	1	75 278	75 278
	2	74 328	148 656
	2	73 801	147 602
	2	72 893	145 786
	12	72 070	864 840
	12	70 234	842 808
	1	69 918	69 918
	6	69 896	419 376
	1	68 841	68 841
	6	68 651	411 906
	7	67 828	474 796

Langsiktig gjeld

2	67 216	134 432
7	66 288	464 016
6	65 929	395 574
2	64 430	128 860
2	62 911	125 822
2	62 004	124 008
1	60 083	60 083
2	56 158	112 316
1	53 541	53 541
1	53 055	53 055
2	52 317	104 634
7	50 861	356 027
1	50 460	50 460
4	49 362	197 448
3	48 750	146 250
2	47 589	95 178
1	46 788	46 788
1	44 403	44 403
2	44 234	88 468
2	43 601	87 202
1	42 503	42 503
1	42 377	42 377

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	14 170 196
Innskuddskapital	3 546 028
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 716 224**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 252 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 3 546 028.

Resultat og balanse med noter for AL Ila Kvartal V Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ila Kvartal V Borettslag

Styreleder	Christian Engelstad (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Edda Solbakken (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Nina Rolsdorph (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ane Norderhus (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Anette Vartdal (sign.)	29.04.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AL IIa Kvartal V Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL IIa Kvartal V 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-TSBJB

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-TSBJB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-07 10:50:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CQEVX-KAFEK-SQ8QL-5YXKZ-P6JKR-TSBJB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - AL Ila Kvartal V Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Engelstad
Styremedlem, Anette Vartdal
Styremedlem, Nina Rolsdorph
Styremedlem, Edda Solbakken
Styremedlem, Ane Norderhus
Varamedlem, Francesco Bettella
Varamedlem, Helena Rönnqvist
Varamedlem, Mia Marcinko

Styret i AL Ila Kvartal V Borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AL Ila Kvartal V Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Ila Kvartal V Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953185881

AL Ila Kvartal V Borettslag består av 157 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Ernst & Young AS

Forsikring

AL Ila Kvartal V Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Skadeforsikring, avtalenr BO 81823288 . Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Ila Kvartal V Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

På vedlikeholdssiden har styret jobbet med:

Styret har brukt mye tid på å prøve å få oversikt over det arbeidet som har blitt gjort de siste årene når det gjelder setningsskader, rørutbedring og radonutbedringer. Entreprenøren borettslaget hadde kontrakt med gikk konkurs i 2023, og det har vært krevende å få hentet ut dokumentasjon på målinger, befaring og evt. tiltak som er gjort. Styret anser det nå som at de har fått i tak i den informasjonen som er mulig og går videre med nye selskaper.

Deler av bygningsmassen har setningsskader på fasaden og inne i leiligheter. Det har blitt utført målinger av bevegelsen i grunnen og styret mottok i 2023 geotekniskrapport basert på disse målingene. Basert på rapporten og samtaler med geoteknikeren bak rapporten har styret tatt kontakt med en rådgivende ingeniør bygg (RIB) i Sweco for å få anbefalinger om hva som burde gjøres videre. Styret ønsker å få klarhet i om noe burde gjøres i grunnen før fasade og leiligheter utbedres for å hindre at det oppstår nye skader med en gang utbedringene er utført. Styret har bestilt sikring av de mest utsatte delene av fasaden, for å unngå farlige situasjoner og personskader.

Det har blitt stående igjen hull i en bod og et vaskerom etter utgravingen i forbindelse med målingene av bevegelse i grunnen. Styret har hentet inn tilbud for å tette disse hullene.

Styret har hentet inn tilbud for utbedring av radon. I noen av oppgangene er det målt for høye radonverdier. Forslaget er å installere radonvifter i kjellerne i oppgangene hvor radonnivået er for høyt. Det er foreslått å gjøre dette i en oppgang først og se hvordan verdiene endres. Det er en mulighet for at radonvifter i en oppgang også senker verdiene i tilstøtende oppganger.

Styret er i kontakt med en ny entreprenør angående rørfornying og rehabilitering av bunnledninger, overvanns- og fellesledninger i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2021.

Styret har hentet inn tilbud på maling av dører og vinduer i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Driftsleder Espen Haugen bestilte trær til planting i bakgården i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Startet utredningen av ny avfallshåndtering i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024. Befaring med Renovasjonsetaten og driftsleder utført 13.mars. Planen er i første omgang å plassere alle søppelkasser utenfor av bakgården. Neste steg er å vurdere alternativer for andre løsninger enn de søppelkassene vi har i dag.

På generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt at styret skulle komme med forslag til nye skur for sykler/barnevogner. Dette arbeidet har ikke blitt påbegynt.

På grunn av overgang til ledpærer er det behov for nye lamper i portalene og over oppgangsdører og kjellerinngangsdører. Styret har vært i dialog med Byantikvaren vedrørende uttalelse og anbefaling. Styret har hentet inn tilbud på dette.

Annet:

- Styret har organisert utskiftning av defekte internettbokser fra internettleverandøren
- Styret har jobbet med støy fra Joker-butikken til to leiligheter. Problemet synes nå i hovedsak å være løst.
- Styret har jobbet med en konflikt mellom to andelseiere.
- Styret har organisert utskiftning av gamle brannslokkingsapparater til beboerne.
- Styret har organisert besøk av Ila og Bolteløkka skolekorps til flaggheising 17. mai.
- Styret har arrangert julegrantenning - en årlig tradisjon hvor det serveres pepperkaker og gløgg og spilt julemusikk ved Bøler og Ila Janitsjar.

Økonomi:

Styret økte fra og med 1. januar felleskostnadene. Styret har forståelse for at det er uheldig med en så stor økning, men det var behov for dette for å unngå å tære på borettslagets likvidet. Felleskostnadene har ikke økt siden 1. april 2022 og det har vært høy pris- og rentevekst i perioden.

Styret har valgt å følge anbefalingen fra USBL:

Basert på budsjettet for 2025 må dere øke inntektene med 9,6% for å balansere budsjettet mot null.

For å møte Usbls anbefaling om disponible midler på minst 15.000,- per boenhet (dere ligger i dag på ca 6000), må inntektene øke med 19,58%. Anbefalingen på 15.000,- pr enhet dekker driftskostnadene i tillegg til noe ekstra for uforutsette vedlikeholdskostnader.

Styret la seg mellom de to veiledende økningene fra USBL.

Borettslagets tidligere forretningsfører har blitt kjøpt opp av USBL som nå er borettslagets forretningsfører.

Styret har fått forhandlet ned renten på sameiets lån.

Det er lite mislighold av felleskostnadene, per i dag er kun 1 andel som har betydelig mislighold. Tvangsinndrivelse er igangsatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Nina Rolsdorph

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Haugen og Emil Thyri

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 41

Antall fremlagte fullmakter:8

Totalt:49

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetningen for 2024 vil deles ut på møtet. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 400.000- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden hentet inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setningsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt med en kostnadsramme på kr. 75.000.

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate.

Vedtak:

Saken ble frafalt, se sak 5.2

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Vedtak:

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 41

Antall blanke stemme: 0

Forslaget falt.

5.6 Utleie hybel

Forslag til vedtak: Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500-8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak, men det settes ned en komité som ser nærmere på løsninger. Komiteen ledes av forslagsstiller.

5.8 Sykkelrampe

Forslag til vedtak: Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall.

5.9 Energiprosjekt

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enova-støtte.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Vedtak:

Et overveldende flertall var positive til at forslagstiller utreder mulighetene videre.

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal m er direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess. Eksempel:
Din Signatur for Støtte
Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F
Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten) Signatur :
Dato: 25. mars 2025

Vedtak:
Et overveldende flertall var positive til at forslagstiller utreder mulighetene videre.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

Vedtak:
Valgt ble: Christian Engelstad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Marte Andreassen for 2 år.

Valgt ble: Henrik Marcelius Huser for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Vedtak:
Valgt ble: Edda Solbakken for 1 år.

Valgt ble: Emil Thyri for 1 år

Valgt ble: Arthur Kay Piene for 1 år

Etter dette er styrets medlemmer og varamedlemmer for 2025-2026 følgende:

Christian Engelstad (styreleder)

Anette Vartdal (styremedlem)

Nina Rolsdorph (styremedlem)

Marte Andreassen (styremedlem)

Henrik Marcelius Huser (styremedlem)

Edda Solbakken (vara)

Emil Thyri (vara)

Arthur Kay Piene (vara)

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Fanny Lööf for 1 år

Protokoll for AL Ila Kvartal V Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Engelstad (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Nina Rolsdorph (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Espen Haugen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Emil Thyri (sign.)	15.05.2025

A/L ILA KVARTAL V BORETTSLAG O R D E N S R E G L E R

Sist endret på generalforsamlingen 24. mai 2013

Formålet med disse reglene er å bidra til hygge og trivsel i et bofellesskap preget at hensynsfullhet og toleranse.
Hensynet til fellesskapet gjør det nødvendig med enkelte generelle regler for opprettholdelse av alminnelig ro og orden, og for ivaretakelse av borettslagets eiendom.
Reglene som er vedtatt av borettslagets høyeste myndighet- generalforsamlingen- forplikter hver enkelt beboer, deres gjester og tilfeldige besøkende.

1. **Det skal være ro innen borettslagets område mellom kl.23.00 og kl.07.00, samt søn- og helligdager. Motorferdsel i denne tiden skal unngås. Skru ned musikken og ikke bruk vaskemaskinen !**
2. **Musikkøvelse og generell bruk av instrumenter**
   Hver beboer skal sørge for at all bruk av musikkinstrumenter ikke er til sjenanse for naboer. Det forutsettes med dette, at dersom en beboer ønsker å spille et instrument, skal dette utøves innenfor rimelighetens grenser og i henhold til borettslagsloven.
   Musikkøvelse og bruk av instrumenter bør være begrenset til maksimalt 2 timer per dag.
3. **Biler skal IKKE parkeres inne i gården, innkjøring kun for nødvendig av – og pålessing. Sykler og motorsykler kan stå inne i gården, men du må slå av motor mellom kl.23.00 og kl.07.00.**
4. **Borettslaget har en felles tørke- og bankeplass. Tøy som ikke drypper kan også tørkes på loftene. Fra kl.22.00 dag før søn- og helligdag til førstkommende hverdag skal tørkeplassen være tom for klesvask etc.**
   Ikke rist tepper eller annet ut av vinduet
   Tørkeplassen har bestemte tider for lufting og banking:
   Lufting: Mandager/ torsdager kl.20-22
   Banking: Lørdager/ kl.10-12
   Dersom tørkeplassen er tom for klesvask, kan du banke og lufte så mye du vil.
5. **Alle private eiendeler skal oppbevares i egne boder. Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring. Barnevogner, ski, sykler etc. skal settes på tilviste plasser og være til minst mulig sjenanse for framkommeligheten.**
6. **Papir skal IKKE legges i avfallsdunkene, men i egne papirsamlere. Vær nøye med at matavfall ikke havner utenfor avfallsdunkene.**
7. **Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men styret skal godkjenne hvert enkelt dyr. Du behøver ikke søke for innedyr. Borettslaget har egne retningslinjer for husdyrhold, som dyreeierne må forplikte seg til å følge.**
8. **Du kan IKKE sette opp fuglebrett eller annen mating av fugler, det tiltrekker seg duer og rotter.**
9. **Hvis du vil grille ute, finnes en tilrettelagt grillplass i hageanlegget. Det er forbudt å grille andre steder enn på den tilrettelagte grillplass.**
10. **Hvis du pusser opp må du sørge for å fjerne byggeavfall til offentlig avfallsplass og sørge for godt renhold og orden i fellesareal. Du kan IKKE bruke de ordinære avfallsdunkene til byggeavfall.**

Brudd på ordensreglene vil bli påtalt, og ved gjentakelser behandlet i henhold til husleiekontrakt og gjeldene husleielov.

Følgende retningslinjer gjelder for dyrehold:

1. Bakgården skal ikke brukes som toalett. Er uhellet likevel ute, fjernes ekskrementer umiddelbart, og kastes i nærmeste søppeldunk.
2. Hunder skal holdes i bånd i bakgården.
3. Lek og bjeffing kan virke skremmende og sjenerende, og bør derfor ikke forekomme på borettslagets område.
4. Kjæledyr må kunne være alene hjemme uten å sjenere naboer.
5. Ekstra søl i oppgangen pga. dyrehold, fjernes av eier.
6. Katter som oppholder seg ute, bør ikke være forplantningsdyktige. På denne måten unngår man sjenerende markering, slåsskamper og overproduksjon av kattunger.
7. Eksotiske dyr (slanger, øgler, etc) er forbudt ved lov, og vil selvsagt ikke bli godtatt i borettslaget.

Ved brudd på disse retningslinjer skal borettslaget gi dyreeier / dyreholder mulighet til å rette på forholdene. Hvis dette ikke skjer, kan borettslaget kreve at dyreholdet opphører.

Vedtekter

for A/L Ila kvartal V borettslag, org. nr. 953 185 881, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 2013, sist revidert 28.06.2021 .

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ila kvartal V borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr rom. Kjøkken regnes som ett rom.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett
(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) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- 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 bruker 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 bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling 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, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseier 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) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller 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 andelseier 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 andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier 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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Nestleder velges blant styremedlemmene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Det er ikke anledning til at personer som er ansatt eller lønnet av selskapet på samme tid kan inneha noe tillitsverv i borettslaget.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder, evt nestleder, 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 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

12. Utbedringer i leilighetene

12 – 1 Fjerning, bytte ut og/eller installasjon av ildsted på borettslagets fyringsanlegg

(1)Den enkelte andelseier må sende en skriftlig søknad til styret om å få tillatelse til å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted i sin leilighet.

(2)Arbeidet med å få fjerne, bytte ut og/eller installere et ildsted må bli utført og godkjent av en fagmann med mesterbrev innenfor fagfeltet. Skriftlig dokumentasjon på arbeidet må sendes til styret etter det har blitt utført.

(3)Styret kan i ettertid kontrollere om utført arbeid og dokumentasjon på utført arbeid stemmer over ens og er tilfredsstillende utført.

(4)Andelseiere som ikke forholder seg til vedtekten kan bli pålagt om å utbedre skaden på borettslagets pipeløp for egen regning. Dette vil også bli sett på som et alvorlig brudd på vedtekt pkt 7-1

(5) Ildstedet tillates kun installert og koblet til de de fyringsløp som er blitt rehabilitert i 2013 og som er blitt godkjent som fyringsløp av Brann- og redningsetaten 28.11.2013, jf. Oversikt på borettslagets hjemmeside.

12 – 2 Ved oppussing av kjøkken

(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.

(2)Rapport om soilrørets tilstand skal sendes til styret.

(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.

(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
COLLETTS GATE 60E

Dato: 27.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525700
8955793

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 228

Vi viser til bestilling av 20260127 for COLLETTS GATE 60E.

GNR. 219 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1928.

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

1414 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 for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

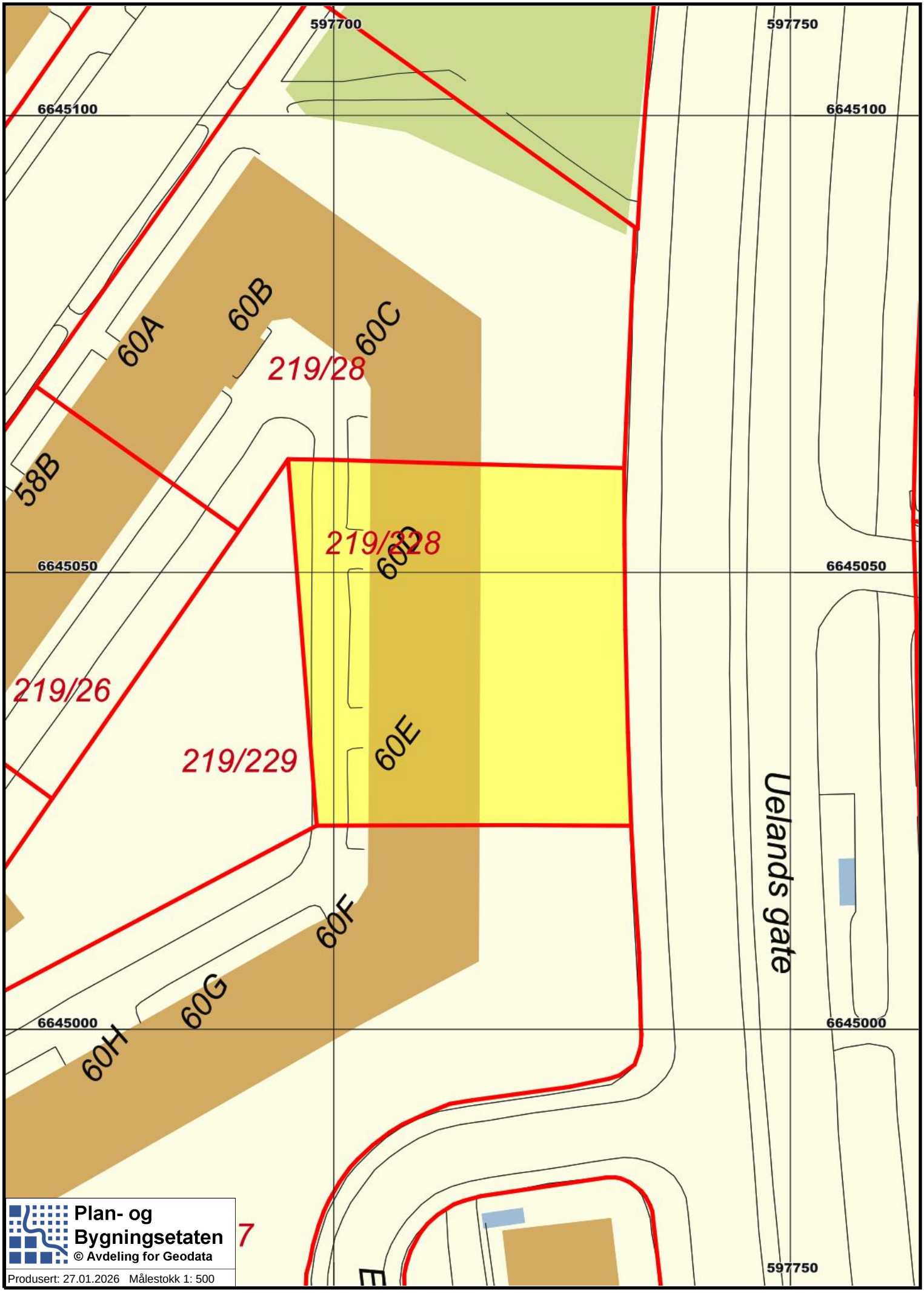
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

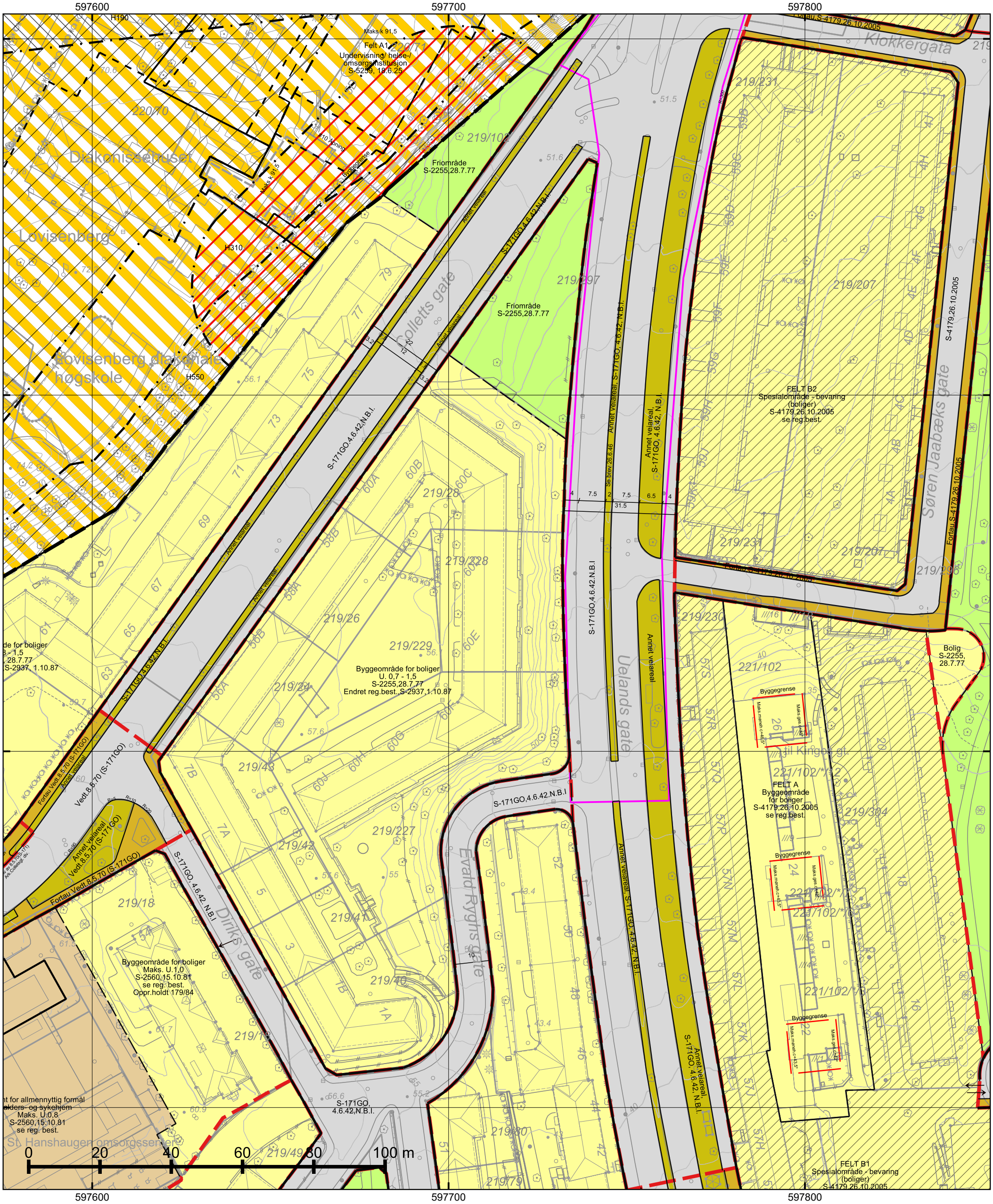
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


597700
597750
6645100
6645100
60A
60B
60C
219/28
58B
219/328
60D
6645050
6645050
219/26
219/229
60E
Uelands gate
60F
60G
60H
6645000
6645000
597750
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.01.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152245/ 86525700
Adresse: Colletts gate 60
Gnr/Bnr: 219/228
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
110 - Bolig m.tilh. anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau



1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål



660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense



RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense



RpSikringSone

RpSikringGrense



RpFareSone

RpFareGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

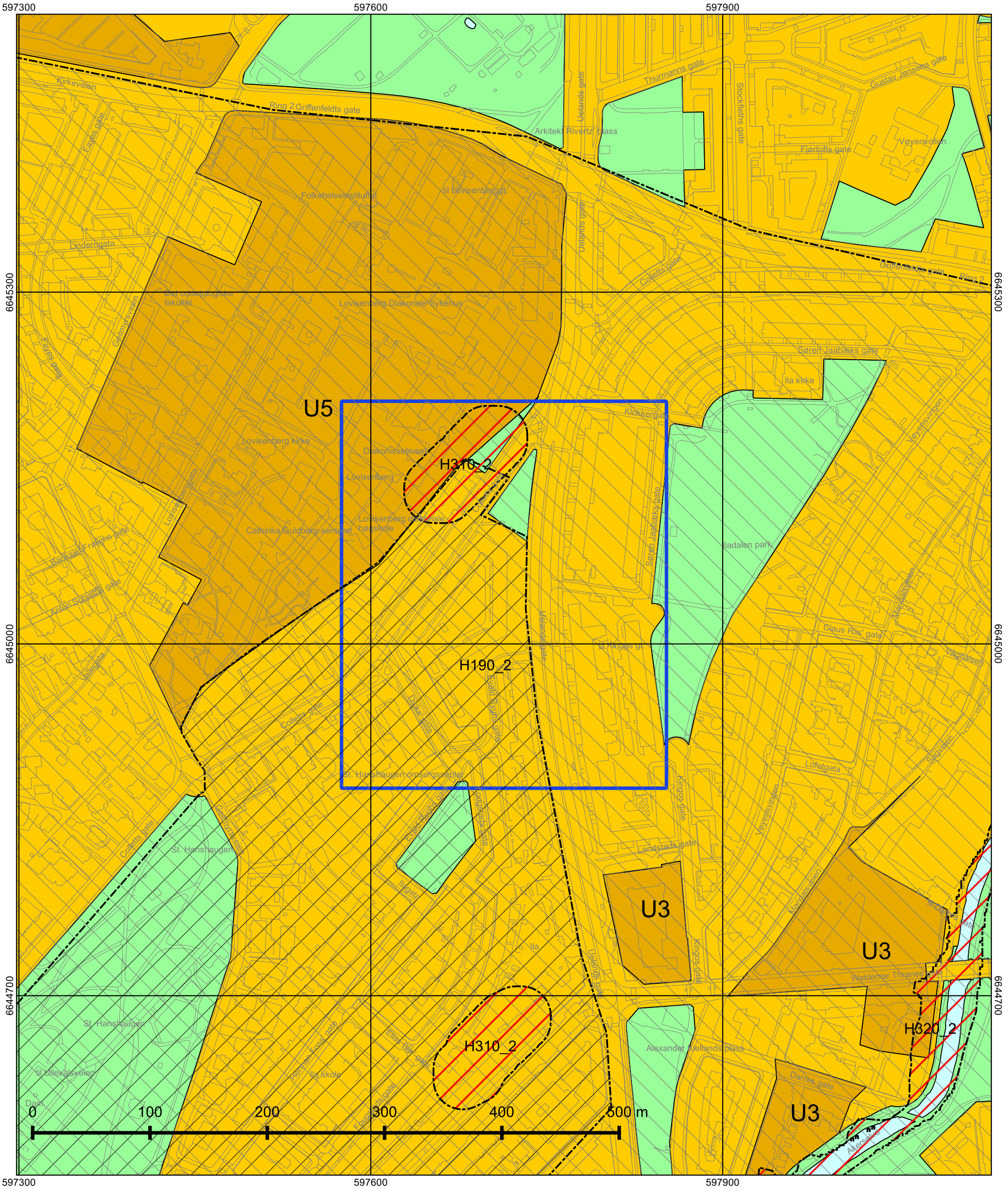
Grense for bebyggelse

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152245/86525700
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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