

# Tilstandsrapport

## Aksjeleilighet

Griffenfeldts gate 12 B  
0460 OSLO  
Gnr./Bnr.: 221/65  
Oslo kommune

Rapportdato: 29.05.2026  
Befaringsdato: 28.05.2026  
Referansenummer: 15082463

## Areal

Leilighetsbygg  
Bruksareal: 45 m<sup>2</sup> (BRA-i: 37 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 45 m<sup>2</sup> (BRA-i: 37 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Utførende bygnings sakkyndig:



Thomas Wesley Valstad



93465337

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndiges 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige 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 befaringdagen, 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	28.05.2026
Referansenummer	15082463
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0145
Hjemmelshaver/selger	Åse Ørjasæther
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Wesley Valstad
Tilstede på befaringen	Åse Ørjasæther
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	29.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Griffenfeldts gate 12 B
Postnummer/sted	0460 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	221/65
Borettslag / Sameie	Iladalen VII AS
Tomt	Eiet tomt: 2044 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighetsbygg	1939		

### Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende på Sagene i Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet sykkelparkering, blomsterkasser, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1939. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/murverk.

Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av betong/murverk. Utvendige fasader av murpuss samt synlig teglsteinsforblending. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein (taket er ikke besiktiget).

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme tilkoblet fellesanlegg.

### Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

Leilighetsbygg	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		4		4	
		Bod			
3. Etasje	37			37	
	Entré, stue/kjøkken, bad og soverom				
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	37	8		45	
<b>Total bruksareal: 45 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige valgte steder. Bad er målt til 2,29 meter. Soverom er målt til 2,65 meter. Øvrige rom er målt til 2,66 meter.

Leiligheten disponerer en bod beliggende på loft merket nr 18.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 10 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4m<sup>2</sup> merket nr 18.

# 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
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 29.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble 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 vedrørende arbeider på bad datert 23.04.2026.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt arbeidsbeskrivelse : vedrørende flytting av kjøkken i leiligheten er det lagt opp nye rør og installert ny utslagsvask, blande batteri, tilkobling til oppvaskmaskin samt Waterguard. På badet er det installert opplegg for vaskemaskin, datert 28.05.2026.
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	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 14.04-27.05.2026.  For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

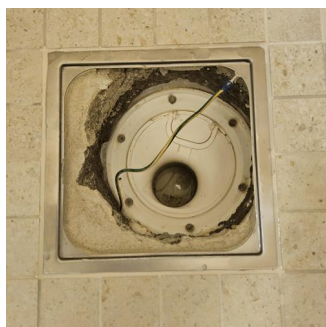
# Rapport

## Våtrom

Baderom fra 2005 . Flislagt gulv med gulvvarme. Mikrosement på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Gulvstående toalett. Vannrør av rør i rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

Det er i 2026 gjort oppgraderinger som: Nye fliser på gulv, mikrosement på vegg, ny baderomsinnredning, opplegg til vaskemaskin og dusjvegger og armatur.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensere tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
-  TGIU Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad




## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2026. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning



## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og synlige forkrommede rør. Fordelerstamme for rør-i-rør og stoppekraner er plassert over himling på bad. Stoppekraner for kjøkken er bak inspeksjonsluke på soverom. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet fellesanlegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran	
 TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstamme ligger åpent over himling på bad. Konsekvens kan være fuktskader på tilstøtende konstruksjoner hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner fra fordelerstamme. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg 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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



## Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	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 utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 3. Etasje	
 TG 1	3. Etasje	På gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. I stue er 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 hovedsak i betong/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
 TG 1	Annet	Fasade tilknyttet leiligheten er kun inspisert fra vinduer og bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Konsekvens er at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes. Tiltak er videre observasjon.

## Vinduer og ytterdører

---

Boligen har entrédør med sikkerhetslås i brannklasse EI30 og lydklasse db43. Vinduer med karm/ramme av tre fra 2017.



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-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode. Det har ikke vært tilsyn i perioden eier har bodd i boligen, og eier kjenner ikke til om det eventuelt har vært gjennomført tilsyn av boligens el-anlegg på et tidligere tidspunkt.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

## Spørsmål stilt til eier

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

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

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 gang utenfor leiligheten.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

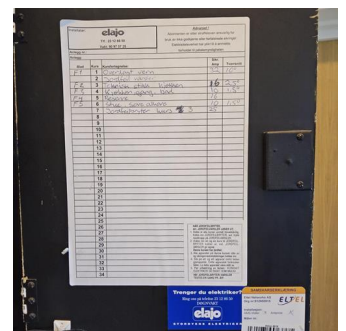
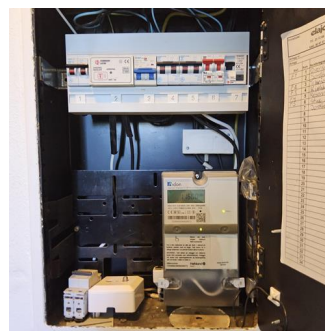
Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

Er det avdekket bodar, 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 søknadspåliggende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

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

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

## Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

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

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

## Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

## Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

## Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

## Krypkjeller:

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

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

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

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

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige 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, postkassetativer, 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 bygnings sakkyndig:

Mobil: 93465337

# Egenerklæring

Griffenfeldts gate 12 B, 0460 OSLO

28 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Griffenfeldts gate 12 B

Postadresse

Griffenfeldts gate 12 B

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2026

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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 selger

---

Selger

Ørjasæter, Åse

## 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**

2026

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nye fliser på gulv og mikrosement på vegg. Ny baderomsinnredning, dusjsett, opplegg til vaskemaskin og dusjvegg.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Inkoteam

**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**

2026

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt elektrisk til nytt kjøkken. Nye stikkontakter generelt. Se samsvarserklæring for mer utfyllende info.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Wist Michaelsen & Gifstad

**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**

2026

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nye vann- og avløpsrør til nytt kjøkken

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Henning Bråthen

**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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei



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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema


Name

Åse Ørjasæter

Date

2026-05-28

Identification

 Åse Ørjasæter



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Åse Ørjasæter

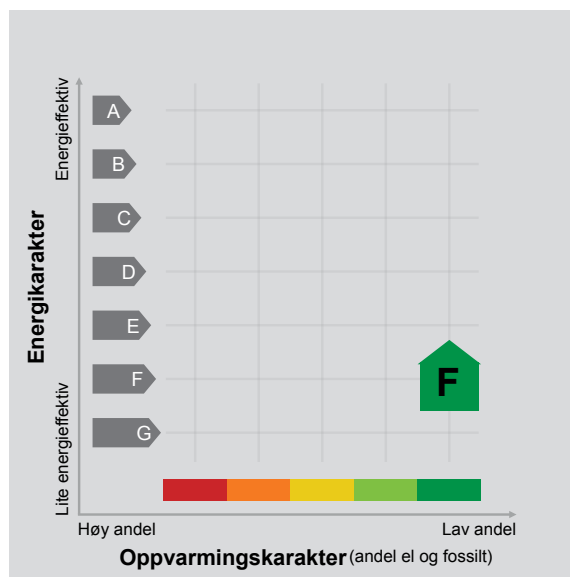
28/05-2026  
21:59:00

BankID OIDC  
High

# ENERGIATTEST



Adresse	Griffenfeldts gate 12B
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80543646
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-241729
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1938  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 45  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Griffenfeldts gate 12B	80543646	H0303	0	0	

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

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	17 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	45 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	45 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	122 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	69,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.3.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 211 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	226,91 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 461 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	226,91 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 211 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 750 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 461 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 211 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

Grünerløkka Eiendomsmegling AS  
&Partners Carl Berner v/Johanne Skogseide  
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO  
E-post: josk@schalapartners.no

Deres ref.: 17260145 . Vår ref.: 5358-1-18

Dato: 11.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: ILADALEN VII AS  
Organisasjonsnr: 971525827  
Aksjonær: Ørjasæter, Åse  
Medaksjonær: Bjørkheim, Sondre  
Leilighetsnummer: 18  
Aksjeboenhetsnummer: 00018  
Adresse: Griffenfeldts Gate 12 B, 0460 OSLO  
Aksjenummer: 18  
Gnr.: 221  
Bnr.: 65

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6651601.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Varmt vann og fyring inngår i felleskostnadene Internett inngår i felleskostnadene Eiendommen er festet av Oslo kommune. 80 år fra 15.11.1989. Festekontrakt kan megleren bestille i Grunnboken. Gateparkering Tre sett hovedinngangsnøkler, samt 1 modem, 1 dekode og en fjernkontroll skal medfølge ved eierskifte. Ved søknad om bruksoverlating vil aksjonær bli belastet med et gebyr. Gebyret dekker administrasjonskostnader i forbindelse med søknaden Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Fastsatte datoer for å innfri fellesgjelden - første mulighet til å innfri fellesgjelden er 30.11.2020, deretter 2 ganger i året, 30.05 og 30.11. Følg med boligselskapets hjemmeside på <https://vibbo.no/iladalen-vii> for mer informasjon, råd og tips, nyheter m.m. som er nyttig for nye eiere, i tillegg kan alle eierne logge seg på egen profil for å se personlige opplysninger samt informasjon om leiligheten. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og

november. Alle meglerhenvendelser til styret skal rettes til e. posten: [iladalen7@styrerommet.no](mailto:iladalen7@styrerommet.no). Styret har vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med 15 % fra 01.01.2026. Styret har vedtatt å bytte forretningsfører fra 01.07.2026 til; SOLIBO. Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo. Tlf. 21 08 05 25 - [kundeservice@solibo.no](mailto:kundeservice@solibo.no).

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207784788
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo:	26 899 764,03
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

##### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 916,79,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820778478; Kapitalkostnader IN lån 1	1 174,77	
Lån nr: 9820778478; Kapitalkostnader IN lån 1	450,72	
Felleskostnader	3 291,30	

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

##### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	343,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 148,-
Annen formue:	10 397,-
Gjeld:	269 254,-

##### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207784788
Restsaldo:	251 679,91
Kapitalkostnader:	1 592,01
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 251 679,91,-, pr. dags dato.

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: [john.mankarios@obos.no](mailto:john.mankarios@obos.no) eller telefon: 22 86 58 62.

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:**

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Tatiana Alexandra de Lorena de Seves, e-post: [iladalen7@styrerrommet.no](mailto:iladalen7@styrerrommet.no). Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide  
GRIFFENFELDTS GATE 12B

Dato: 11.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86532570  
9197206

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 65

---

Vi viser til bestilling av 20260511 for GRIFFENFELDTS GATE 12B.

### **GNR. 221 BNR. 65**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.10.1939.

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

**2043 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



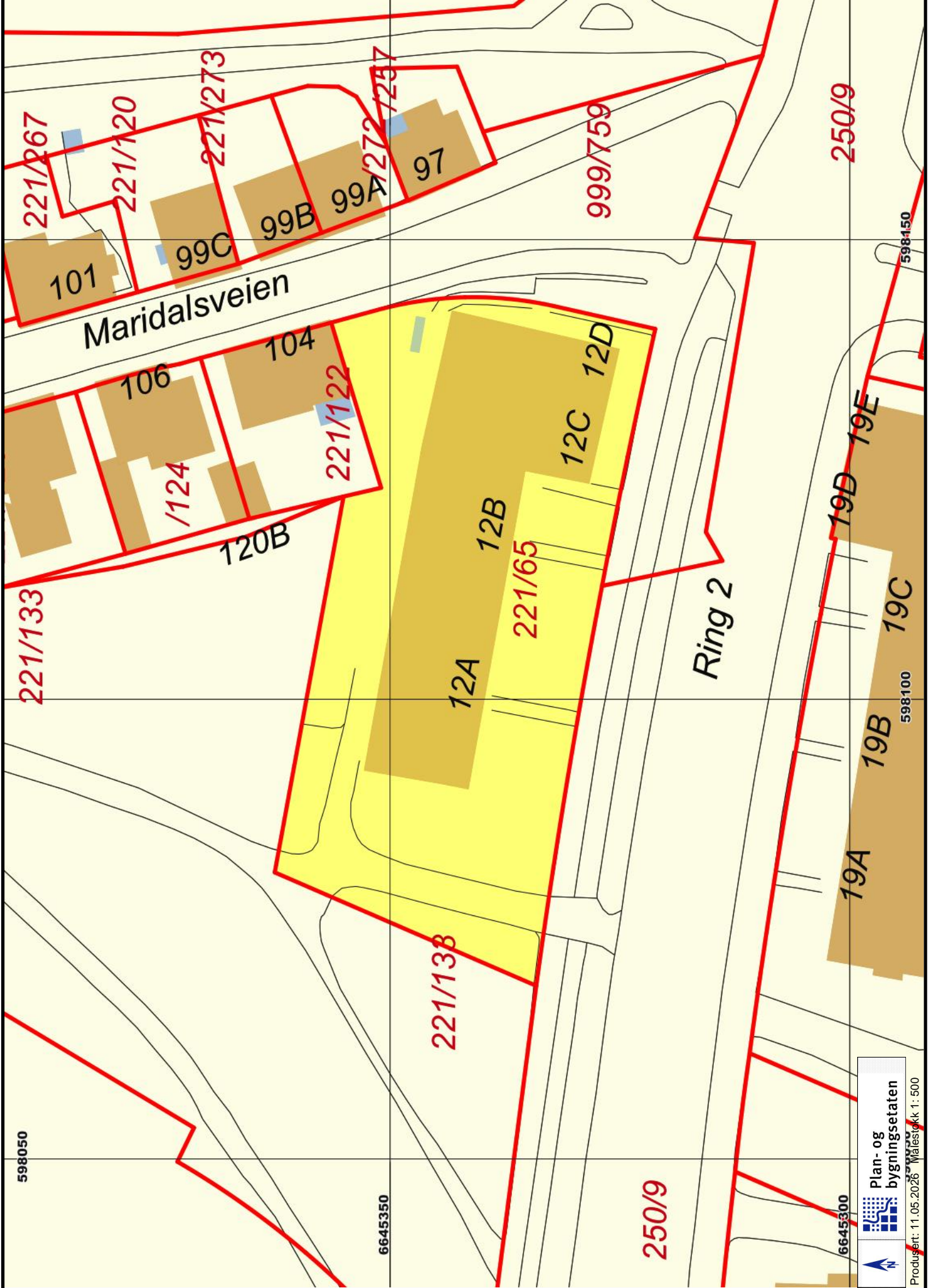
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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



598050

221/267

221/120

221/273

221/277

101

99C

99B

99A

97

Maridalsveien

999/759

250/9

106

104

/124

120B

221/122

221/133

12A

12B

221/65

12C

12D

Ring 2

221/138

250/9

19D

19E

19A

19B

19C

598100

598150

6645300

6645350

Plan- og bygningssetaten  
Produisert: 11.05.2026 Målestokk 1: 500

## **VEDTEKTER**

**FOR ILADALEN VII AS BOLIGAKSJESELSKAP, ORG NR 971525827.**

**VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 14.JUNI.06**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2023**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

### **2. Aksjekapital og aksjeeierer**

#### **2-1 Aksjer og aksjeeiere**

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

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

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

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

## **2-2 Sameie i aksjer**

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

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

## **2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

## **3. Borett og bruksoverlating**

### **3-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **3-2 Bruksoverlating**

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - aksjeeieren er en juridisk person
  - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.  
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.  
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger  
o l.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

#### **4-2 Selskapets vedlikeholdspunkt**

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

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

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

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

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

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Selskapets pantesikkerhet**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

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

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

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

### **10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

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

### **10-3 Oppløsning**

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

## HUSORDENSREGLER

### FOR A/S ILADALEN VII

**Vedtatt av Generalforsamlingen 14. juni 2001  
Sist endret 04.5.2018**

#### **I. Alminnelige regler**

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

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

#### **II. Dyrehold**

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

#### **III. Bruk av leilighet**

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

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

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

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

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

#### **IV. Bruk av fellesareal**

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

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

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

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

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

For bruk av vaskerier vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene samt tider for vasking vedtatt på generalforsamlingen:

Vasketider er per i dag:

Mandag-fredag kl. 07:00-21:00

Lørdag-søndag kl. 10:00-21:00

Parkering er tillatt på fellesarealer i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

#### **V. Dugnad**

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

#### **VI. Diverse**

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

#### **VII. Brudd på husordensreglene**

Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

## Informasjon om Iladalen VII AS

### Iladalen VII AS

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

### Bygningene

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

### Generalforsamling

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

### Vedlikehold av leiligheten

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

### Fellesarealer

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

### Dugnad

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

### Nøkler

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

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

### Fyring og varmt vann

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

### Elektrisk anlegg

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

### **Vinduer**

Vinduene er fra 2017.

### **Markiser**

Aksjonærene som bor i leilighet som har balkong uten tak kan for egen regning sette opp balkongmarkiser i farge godkjent av styret.

Skriftlige søknader om markise og fargevalg sendes styret for godkjenning før disse settes opp.

### **Navneskilt**

Beboerne har i utgangspunktet selv ansvar for navneskilt på ringetablå og postkasse.

Navneskilt til postkasse kan kjøpes hos jernvarehandler, og styret tar seg av skilt til ringetablå.

### **Baderommene**

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

### **Fellesvaskerier**

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

### **Vaktmester**

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

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

### **Elektriker og rørlegger**

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

### **Klager og beskjeder til styret og vaktmester**

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

Klager og andre saker bør fremmes skriftlig for styret.



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5358

ILDALEN VII AS

## Velkommen til årsmøte i ILADALEN VII AS

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

### Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i ILADALEN VII AS

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen foreslås; John Mankarios. Som protokollvitner foreslås -----

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 5358.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

---

Sak 7

## Skur til sykler / barnevogn

Forslag fremmet av:

Felicia Nalbant Nordpoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### Styrets innstilling

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

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

### Forslag til vedtak 1

Oppgradering/bygging av skur for sykler og barnevogner.

### Forslag til vedtak 2

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

---

Sak 8

## Tak sykkelskur

Forslag fremmet av:

Fanny Vaager

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### **Styrets innstilling**

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

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

### **Forslag til vedtak 1**

Bygge tak så sykkelskuret er tørt

### **Forslag til vedtak 2**

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

---

Sak 9

## **Sykelstativ**

### **Forslag fremmet av:**

Ina Sloth Sandell

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

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

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

### **Forslag til vedtak 1**

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

### **Forslag til vedtak 2**

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

---

Sak 10

## Felles montering av lekkasjestopper

Forslag fremmet av:

Felicia Nalbant Nordpoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak 1

Kartlegging og oppgradering av lekkasjestopper.

### Forslag til vedtak 2

Borettslaget vil ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering.

---

Sak 11

## Bygging av balkong mot Iladalen

Forslag fremmet av:

Vilde Helene Fornebo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

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

#### Forslag til vedtak

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

---

Sak 12

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

#### Forslag fremmet av:

Therese Helland

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

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

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

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

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret:

- gi innsyn i rapport fra befaringsen samt øvrig dokumentasjon som ligger til grunn for styrets vurdering.
- vurdere behov for teknisk gjennomgang av ventilasjons- og fuktforhold i bygget.

Sak 13

## Individuell vannmåler

Forslag fremmet av:

Vilde Helene Fornebo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Utrede hvorvidt individuell vannmåler gir økonomisk gevinst for beboere.

---

Sak 14

## Modernisering av husordensregler/forslag til årsmøtet fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Modernisering av husordensregler

### 1. Naboensyn og trivsel

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

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

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

Musikkanlegg og instrumenter må brukes med omtanke.

### 2. Dyrehold

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

### 3. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

#### **4. Fellesarealer**

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

Søppel skal håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

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

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

**Grilling er tillatt:**

På balkong kun med gass- eller elektrisk grill.

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

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

#### **5. Vaskeri**

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

Åpningstider:

Mandag–fredag: 07:00–21:00

Lørdag–søndag: 10:00–21:00

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

#### **6. Dugnad**

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

Dugnaden varsles minst to uker i forkant.

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

#### **7. Utleie**

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

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

#### **8. Naboklager**

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

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

Anonyme henvendelser behandles ikke.

## 9. Brudd på husordensreglene

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

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

### Styrets innstilling

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

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

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar de nye Husordensreglene i sin helhet

---

Sak 15

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 12 og 19

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

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

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

Formålet med beredskapslageret er å:

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

Omfang – minimumsnivå

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

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

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

### **Gjennomføring i to trinn**

Styret foreslår at etableringen skjer trinnvis og knyttes til dugnader:

Trinn 1 – høstdugnad 2026:

Etablering av lys, lading, førstehjelp og påbegynt vannberedskap.

Trinn 2 – vårdugnad 2027 (ved behov):

Ferdigstillelse av vannkapasitet og supplerende utstyr.

### **Kostnadsramme**

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

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

### **Organisering**

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

Ordningen er ment å:

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

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

### **Holdbarhet og vedlikehold**

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

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

### **Styrets innstilling**

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

## Forslag til vedtak

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

---

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

- Valgkomiteens innstilling

Nåværende styreleder tar gjenvalg:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

De foreslåtte kandidatene som styremedlem:

Erlend Sorknes. Data-ingeniør.

Magne Kvamme Nyhus. Økonom.

Nils Svalastog. Konsulent og produktansvarlig.

2 varamedlemmer: Velges på generalforsamlingen.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Sorknes
- Magne Kvamme Nyhus
- Nils Svalastog

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

---

Sak 17

## Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

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

---

# Styrets årsrapport

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Leder Tatiana Alexandra De Lorena De Seves Griffenfeldts Gate 19 B

Styremedlem Peder Heiberg Sverdrup Griffenfeldts Gate 12 D

Styremedlem Eli-Berit Lillesæter Griffenfeldts Gate 12 A

Styremedlem Ola Windingstad Stensrud Griffenfeldts gate 19 B

Styremedlem Erik Sandstøl (har flyttet)

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

Varamedlem Mona Solberg

Varamedlem Kjell Norvin (døde 22. desember i fjor)

## Valgkomiteen

Henrik Holdhus Andresen Griffenfeldts Gate 12 B

Bjørn D. Nistad Griffenfeldts Gate 12 C

## Generelle opplysninger om Iladalen VII AS

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

## Forretningsførsel og revisjon

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

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

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

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

## Vibbo og ny kommunikasjonsplattform

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

## Felleskostnader

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

### **Økonomiske sparetiltak**

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

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

### **Feil/mangler på vinduer**

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

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

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

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

### **Utbedringer på fjernvarmeanlegget**

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

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

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

### **Rørleggertjenester**

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

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

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

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

### **Stenging av søppelsjakter i Griffenfeldtsgate 12**

#### **Ny leverandør av renhold**

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

#### **Modernisering av lys i fellesvaskeriene**

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

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

#### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

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

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

#### **Brannsikkerhet og rutiner ved oppussing**

Brannvernanlegget er levert og vedlikeholdes av Gowen AS.

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

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

#### **Vedlikehold av utearealer**

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

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

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

### **Geoteknisk rapport om "synkehull" på baksiden av 19**

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

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

Beregnet oppstart på tiltaket er våren 2026.

### **Vaktmestertjenester**

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

### **Regler for håndtering av søppel**

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

### **Rens av sluk i balkonger**

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

### **Kommunikasjon med styret og beboere imellom**

Styret opplever at informasjonsflyten fungerer bra med

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

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

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

### **Retningslinjer ved oppussing og ombygging**

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

### **Fellesvaskeriene**

Åpningstider:

Mandag til fredag: 07.00 - 21.00

Lørdag og søndag: 10.00 - 21.00

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

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

### **Dugnader**

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

### **Styret trenger ditt engasjement!**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 11.03.2026  
Styret i Iladalen Vii As

Jra de Lorena de Seves /s/

Peder Sverdrup /s/

k Sandstøl /s/

Ola Windingstad Stensrud /s/

Eli-Berit Lillesæter /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

## NOTE 2

### INKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	3 784
Felleskostnader	3 758 664
Lokalleie	113 724
Kapitalkostnader IN I	2 171 813
Reg.kapitalkostnader IN I	-6 129
Fratrekk kapitalkostnader	-2 165 683
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 876 172</b>

**NOTE 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
Gaver til ansatte	-700
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 540</b>

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

**NOTE 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-240 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 300

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-15 327
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-15 327</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 8****VASKERI**

Inntekter	9 440
<b>KOSTNADER VASKERI</b>	
<b>SUM VASKERI</b>	<b>9 440</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-38 858
Fjernvarme	-1 070 257
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 109 115</b>

#### NOTE 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

#### NOTE 11

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 017
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 504
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 521</b>

#### NOTE 12

##### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 636 388
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 636 388</b>

#### NOTE 13

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 023 896
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 023 896</b>

Gnr.219/bnr.105 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1989.

#### NOTE 14

##### VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 1938	1 029 904	
Avskrevet i år	-6 008	
		1 023 896
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 023 896</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-6 008</b>
--------------------------------	--	---------------

**NOTE 15****AKSJER OG ANDELER**

Andel Sagene Samfunnshus	100
Andel NBBL	75
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>175</b>

**NOTE 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 138
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 138</b>

**NOTE 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapital	104 400
<b>SUM AKSJEKAPITAL</b>	<b>104 400</b>

Fordelt på 87 aksjer x 1 200.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

**NOTE 18****ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

**NOTE 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Renter 31.12: 5,94 %, løpetid 30 år

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

---

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-27 142 973</b>
-----------------------------------	--------------------

---

**NOTE 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

---

**NOTE 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	27 142 973
Bregnede IN forpliktelser	585 118
<b>TOTALT</b>	<b>27 728 091</b>

---

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

Bygninger	1 023 896
<b>TOTALT</b>	<b>1 023 896</b>

---

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ILADALEN VII AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILADALEN VII AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 16:05:21 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

### 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 signatørens 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.

29 av 31

4.6 Revisjonsberetning 2025 s 5358.pdf

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26

Selskapsnummer: 5358 Selskapsnavn: ILADALEN VII AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for ILADALEN VII AS

Organisasjonsnummer: 971525827

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås; John Mankarios. Som protokollvitner foreslås Magne Kvamme Nyhus.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Skur til sykler / barnevogn

Fremmet av: Felicia Nalbant Nordpoll

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

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

### Styrets innstilling

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Oppgradering/bygging av skur for sykler og barnevogner.

✗ Ikke vedtatt.

### Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

## 8. Tak stykkelskur

Fremmet av: Fanny Vaager

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

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

### Styrets innstilling

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Bygge tak så sykkelskuret er tørt

 Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

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

 Forslaget ble vedtatt

## 9. Sykkelstativ

Fremmet av: Ina Sloth Sandell

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

### Styrets innstilling

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

## 10. Felles montering av lekkasjestopper

Fremmet av: Felicia Nalbant Nordpoll

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

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

#### Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Kartlegging og oppgradering av lekkasjestopper.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Borettslaget vil ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 11. Bygging av balkong mot Iladalen

Fremmet av: Vilde Helene Fornebo

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

#### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Innsendt forslag ble ikke vedtatt.

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

Fremmet av: Therese Helland

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

### Styrets innstilling

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

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

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

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret:

- gi innsyn i rapport fra befaringen samt øvrig dokumentasjon som ligger til grunn for styrets vurdering.
- vurdere behov for teknisk gjennomgang av ventilasjons- og fuktforhold i bygget.

 Vedtatt.

## 13. Individuell vannmåler

Fremmet av: Vilde Helene Fornebo

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Innsendt forslag ble ikke vedtatt.

## 14. Modernisering av husordensregler/forslag til årsmøtet fra styret

Modernisering av husordensregler

## 1. Nabhensyn og trivsel

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

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

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

Musikkanlegg og instrumenter må brukes med omtanke.

## 2. Dyrehold

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

## 3. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

## 4. Fellesarealer

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

Søppel skal håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

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

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

**Grilling er tillatt:**

På balkong kun med gass- eller elektrisk grill.

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

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

## 5. Vaskeri

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

Åpningstider:

Mandag–fredag: 07:00–21:00

Lørdag–søndag: 10:00–21:00

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

## 6. Dugnad

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

Dugnaden varsles minst to uker i forkant.

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

## 7. Utleie

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

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

## 8. Naboklager

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

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

Anonyme henvendelser behandles ikke.

## 9. Brudd på husordensreglene.

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

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

### Styrets innstilling

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

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

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar de nye Husordensreglene i sin helhet

✓ Vedtatt.

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

Etablering av enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 12 og 19

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

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

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

Formålet med beredskapslageret er å:

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

#### **Omfang – minimumsnivå**

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

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

#### **Gjennomføring i to trinn**

Styret foreslår at etableringen skjer trinnvis og knyttes til dugnader:

Trinn 1 – høstdugnad 2026:

Etablering av lys, lading, førstehjelp og påbegynt vannberedskap.

Trinn 2 – vårdugnad 2027 (ved behov):

Ferdigstillelse av vannkapasitet og supplerende utstyr.

#### **Kostnadsramme**

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

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

#### **Organisering**

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

Ordningen er ment å:

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

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

#### **Holdbarhet og vedlikehold**

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

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

## Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak:

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

Vedtatt. Anna Dåsnes - Griffenfeldts Gate 19 B.

Francesca Elizabeth Watson - Griffenfeldts Gate 12 C

✓ Martine Moursund Jevne - Griffenfeldts Gate 19 C

Vilde Landrø Thorvaldsen - Griffenfeldts Gate 19 A

Utnevnt som frivillige kontakter.

## 16. Valg av tillitsvalgte

- Valgkomiteens innstilling

Nåværende styreleder tar gjenvalg:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

De foreslåtte kandidatene som styremedlem:

Erlend Sorknes. Data-ingeniør.

Magne Kvamme Nyhus. Økonom.

Nils Svalastog. Konsulent og produktansvarlig.

2 varamedlemmer: Velges på generalforsamlingen.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Følgende stilte til valg:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Magne Kvamme Nyhus

Erlend Sorknes

Nils Svalastog

Følgende stilte til valg:

Magne Kvamme Nyhus

Erlend Sorknes

Nils Svalastog

## Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anna Dåsnes

Marie Vegge

Følgende stilte til valg:

Anna Dåsnes

Marie Vegge

## 17. Valg av valgkomite

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

Møtet ble avsluttet kl. 20.00. Oslo, 27.04.2026

Møteleder og protokollfører  
John Mankarios /s/

Protokollvitne  
Magne Kvamme Nyhus /s/

GNR. 219  
221 ..... BNR. 105  
65 .....

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 13.10.1939 ..... utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

### § 1. Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

### § 2. Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 ..... år regnet fra 15.11.1989 .....

### § 3. Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 132.879.- beregnet etter 6 ..... prosent av kr. 498.- ..... pr. m<sup>2</sup>. Avgiften betales fra 15.11.1989 og erlegges forskuddsvis til Etat for eiendom og utbygging boligdirektøren med en halvpart hver 1.1.7. .... første gang .....

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

### § 4. Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. .... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

### § 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus ..... og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Bli kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

Tillegg til § 3: For skyldig festeavgift for de 3 siste år har kommunen første prioritets panterett i bebyggelsen, jfr. tomtefestelovens § 12.

## § 6. Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatoriosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet - både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

## § 7. Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

## § 8. Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

## § 9. Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

## § 10. Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, utkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l. Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

## § 11.

### Fremfeste – bortleie – pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

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

## § 12.

### Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygget tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

## § 13.

### Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

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

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredje mann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

## § 14.

### Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19–21.

§ 15.  
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. .... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.  
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

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

Oslo, den 12. juni 1990

Som fester: *Hadalen VII AS*

For Oslo kommune: .....

*Kjell Norvin*  
*Bent Bakke*

*Asbjørn Schei*  
Asbjørn Schei



Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at.... *KJELL NORVIN*

*BENT BAKKE*

har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1: *Mart E. ...*

2: *Pal Andre Johansen*

Født: *06.02.73*

Født: *02.11.74*

Adr.: *GRIPPENFELDTSGT. 12 B*

Adr.: *GRIPPENFELDTSGT. 12 C*



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

BOLIGBRANN AS  
Brynsveien 96  
1352 KOLSÅS

Dato: 25.06.2019

Deres ref.:

Vår ref.: 201906224-5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Solveig Paulsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDS GATE 12 A-D	Eiendom:	221/65/0/0
Tiltakshaver:	ILADALEN VII AS	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest – Griffenfjelds gate 12 A-D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 21.06.2019.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2019 av:

Solveig Paulsen - saksbehandler  
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

ILADALEN VII AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KOP

Brødrene Bastiansen A/S  
Bjørnerudveien 12B  
1266 OSLO

Dato: 31 AUG. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200409888-8  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Cathrine Bie

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRIFFENFELDTS GATE 12B Eiendom: 221/65  
Tiltakshaver: AS Iladalen VII v/Christina Aandalen Adresse: Griffenfeldts gate 12, 0460 OSLO  
Søker: Brødrene Bastiansen A/S Adresse: Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

### FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

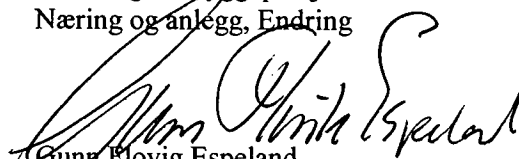
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.


Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

#### PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring

  
Gunn Flovig Espeland  
før avdelingshetsleder

  
Cathrine Bie  
saksbehandler

Kopi til:  
AS Iladalen VII v/Christina Aandalen, Griffenfeldts gate 12, 0460, OSLO

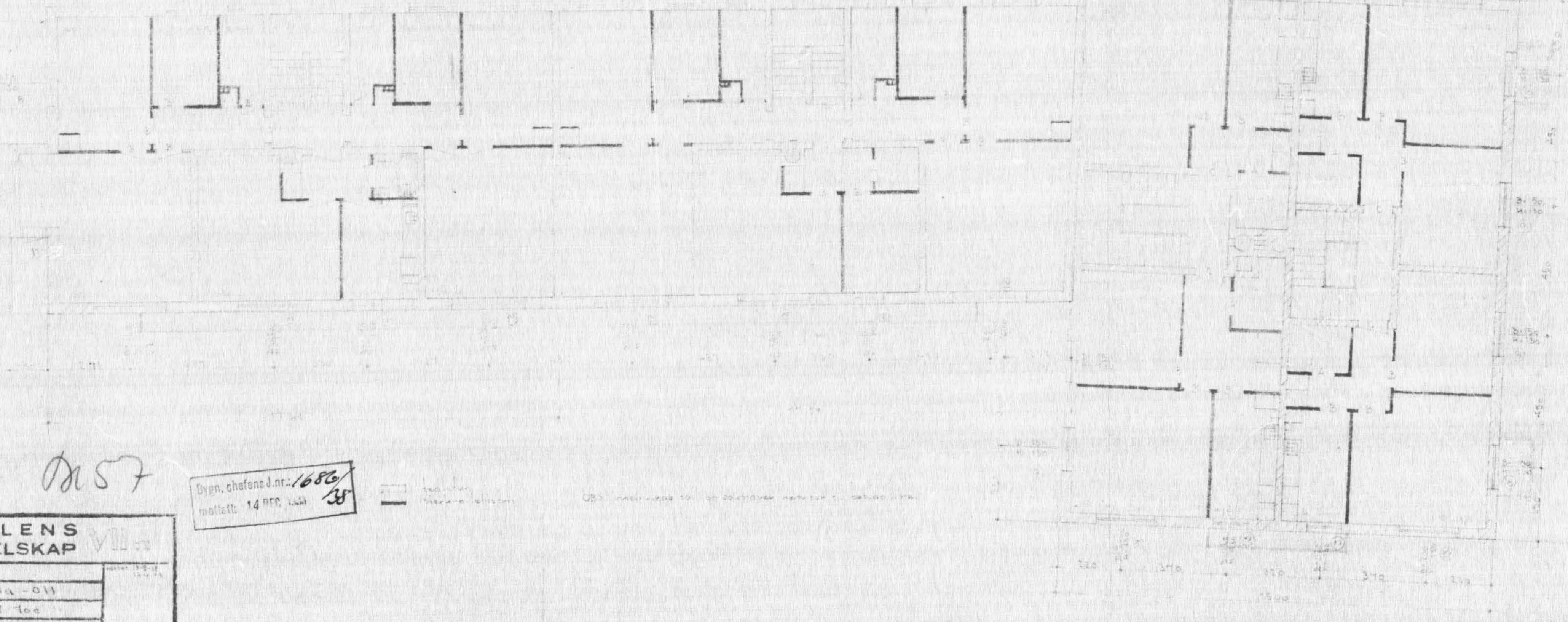


Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



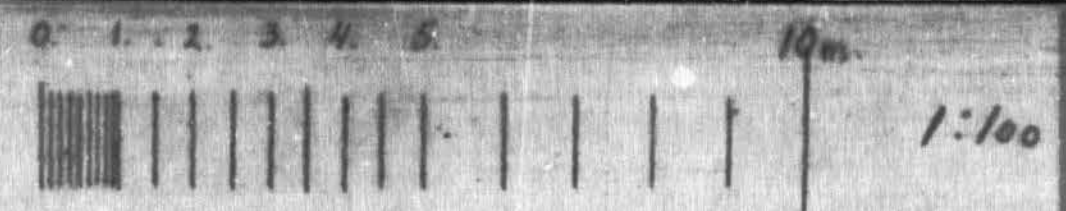
*0257*

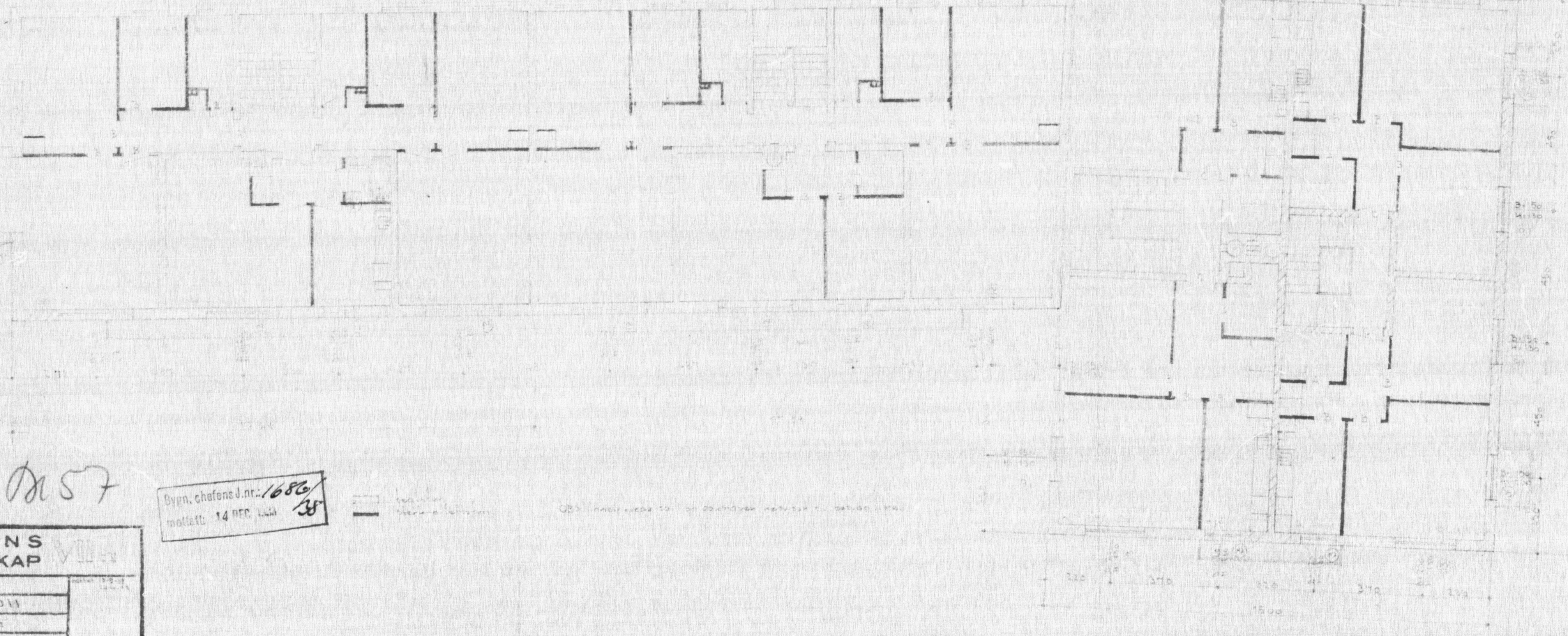
Bygn. chefens J.nr.: 1686/38  
 motteff: 14 REC. 1938

□ bevaring  
 — skillelinje

UBS: innredning for en 2-etters leilighet til 2 personer.

**ILADALENS BOLIGSELSKAP**  
 Tegning  
 TEGNING NR. 51a-011  
 MAALESTOK: 1:100  
 OSLO DEN 16. juli 1938  
 ARKITEKT RAGNAR NILSEN





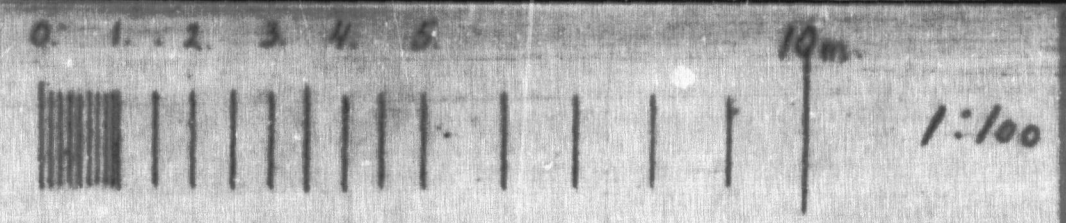
*0257*

Bygn. chefens J.nr.: 1686/38  
 mottatt: 14 DEC 1938

— fester  
 — dør og vinduer

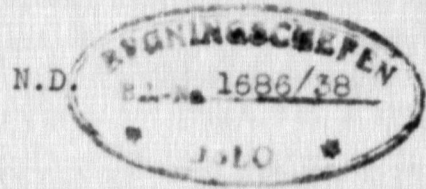
Obs: Innvendige dører åpner seg utad

<b>ILADALENS BOLIGSELSKAP</b>	
etasjeplan	
TEGNING NR.: 51a-011	
MAALESTOK: 1:100	
OSLO DEN 16 JUL 1938	
ARKITEKT RAGNAR NILSEN	



ANMELDELSE.

16 bl. tegninger.



*Griffenfeldtsgt. 12*

Duplikat I senat Brandchefen.  
" II " Helserådet.

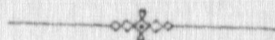
**Ekspedisjons-Dokument**

angående våningshus

på matr.-nr. Ila VII A.

Innlevert 30. september 1938.

Attestert



Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1-10-1938.

*L. S. Furusund*

Reg. chefen in. nr. \_\_\_\_\_  
mot 4 - OCT. 1938

Opmålingschefen  
Mot 3 - OCT. 1938

*Sendes hr. reguleringschefen.  
Det planlagte bygg ligger på deler av kommunens  
gr. nr. 110 Mandalsv. og 120<sup>b</sup> Mandalsveien, hvis grenser er  
vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.*

*Oslo 3/10-1938*

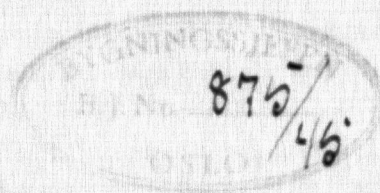
*Kjupresten*

*2 Lund*



Anmeldelse.  
Tegning.

M. O.



# Ekspedisjons-Dokument

angående *Vannlosettning i kjeller*

på matr.-nr. *12 Griffenfeldts gt. Bl. A.*

Innlevert *10<sup>de</sup> aug. 1945* Attestert \_\_\_\_\_

Ferdig attestert *13.2.1947*

*Oslo helseråd til uttalelse.*

*Oslo 11/8-45*

*A. Stille*

SB/RE

Ad: matr. nr. 12 Griffenfeldts gt. Bl. A.

Sendes herr bygningsjefen.  
Meldinga anbefales.  
Friskluft til w.c.rommene må føres direkte utenfra.  
En forbeholder seg rett til å skride inn hvis det oppstår  
sanitære ulemper som følge av ventilasjonsarrangementet.  
Ellers må regler for innredning av w.c.rom følges, se ved-  
lagte meddelelse.

Oslo helseråd den 16. august 1945.

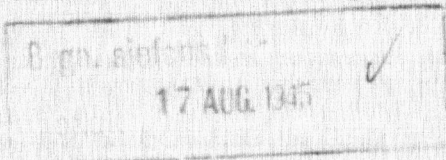
Etter fullmakt

*Agnes Day*

N. d. til innstilling.

Oslo 18/8-45.

*A. Alexanderson*





# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

JOSEFSEN BJØRN DOMAAS  
Krokliveien 66  
0584 OSLO

Deres ref.: BJØRN  
JOSEFSEN

Vår ref.: 201516292-23  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Guro Langemyhr

Dato: 15.11.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 12	Eiendom:	221/65/0/0
Tiltakshaver:	ILADALEN VII AS	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	JOSEFSEN BJØRN DOMAAS	Adresse:	Krokliveien 66, 0584 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

## Ferdigattest - Griffenfeldts gate 12

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 03.11.2017.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Ved behandling av sluttrapport for avfall vil tilfredsstillende dokumentasjon være fra godkjent avfallsmottak, og ikke fra transportør. Dette selv om transportfirmaet eies av avfallsmottaket. Vi har ved noen tilfeller tidligere godkjent dokumentasjon fra transportør der avfallsmottaket selv eier transportfirmaet, men vi vil i fremtidige saker etterspørre dokumentasjon fra endelig mottaker av avfallet.

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:ILADALEN VII AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,  
Iladalen7@styrerrommet.net

# Griffenfeldts gate 12B

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



## Offentlig transport

🚶 Vøyenbrua Linje 28	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	20 min 🚶 1.6 km
🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 🚶 2.3 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 3 km

## Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 🚶 1 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	22 min 🚶 1.8 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

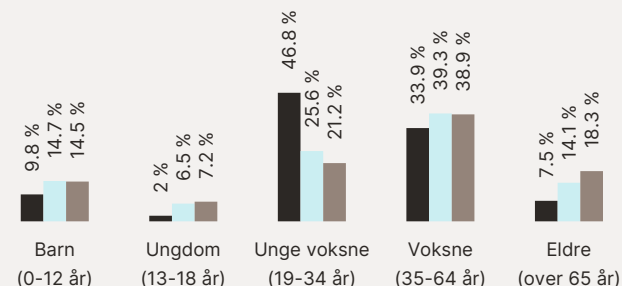


Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 🚶 0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 🚶 0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 🚶 0.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Sagene Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km
Joker Ila Søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km



## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud  
Veldig bra 93/100



Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

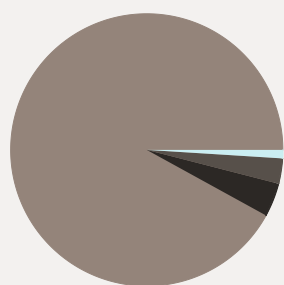


Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

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

## Boligmasse



4% enebolig  
1% rekkehus  
92% blokk  
3% annet

«Sentralt og stille.»

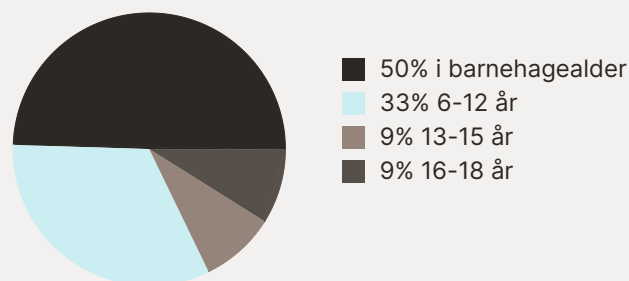
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Kiellands Hus	9 min
Apotek 1 Torshov	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

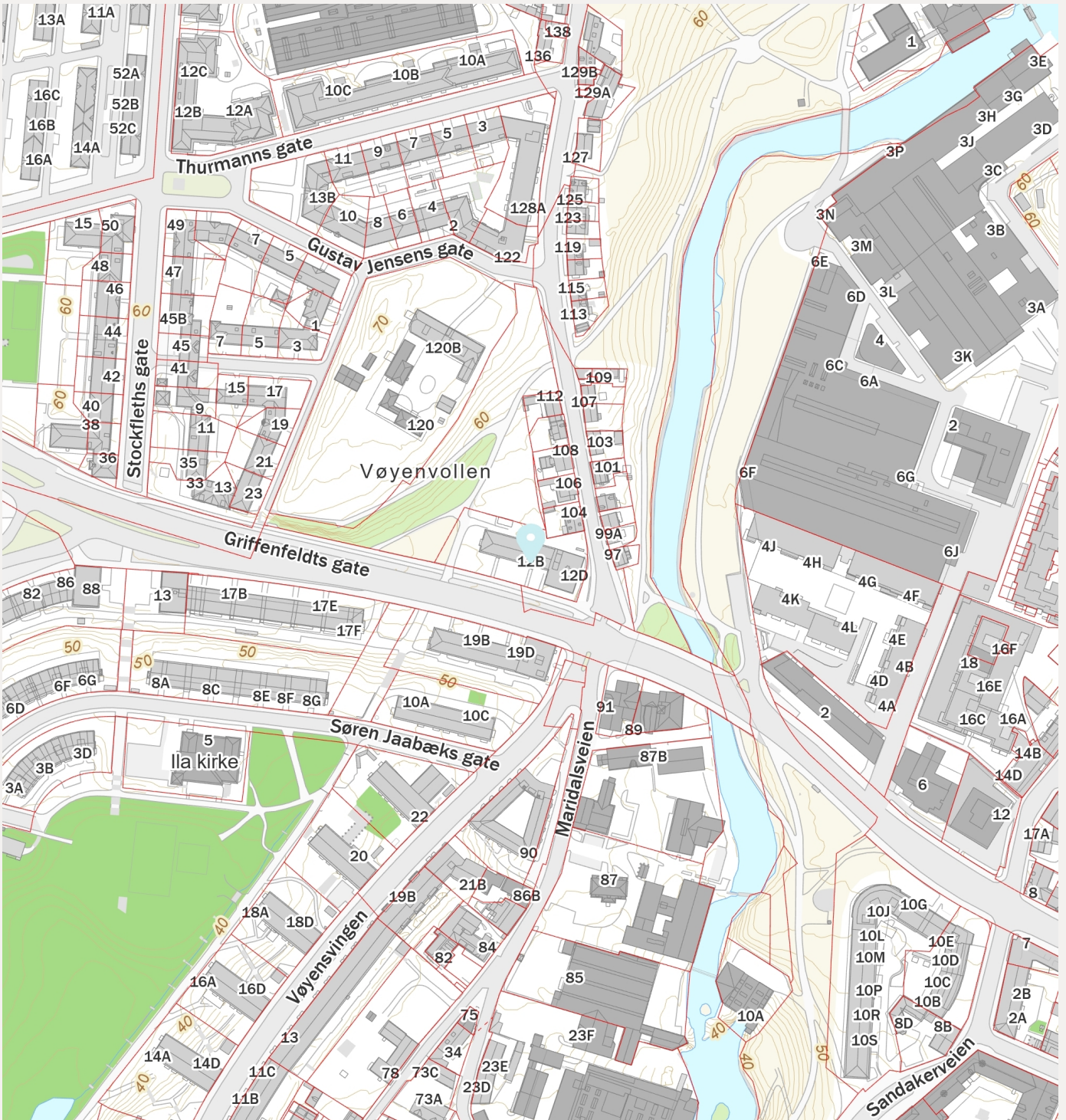
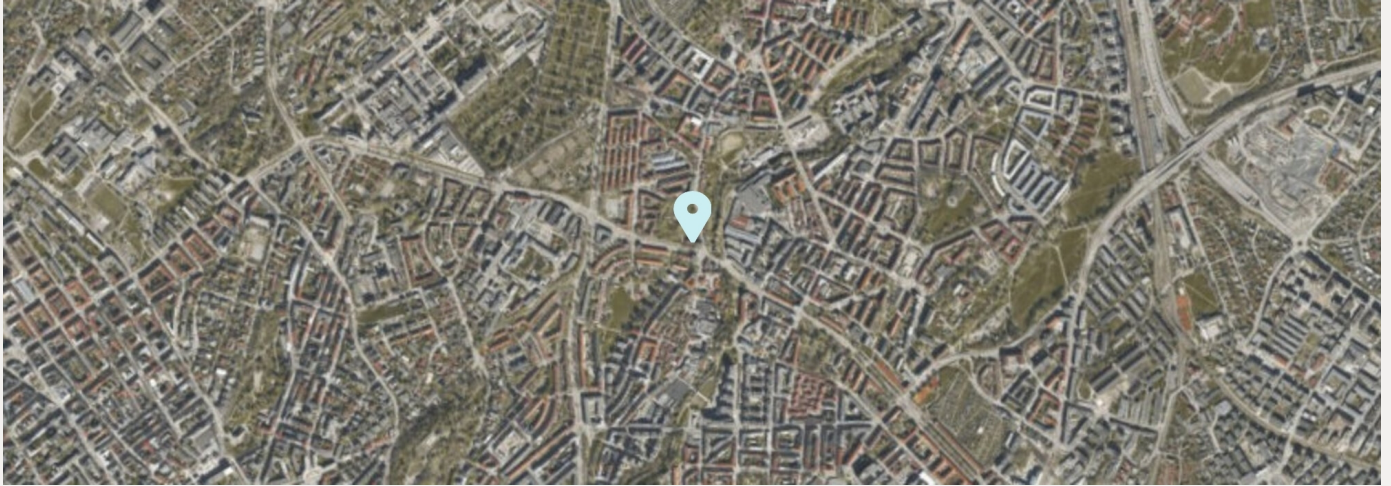


0% 58%

Sagene  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |             |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,-  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | kr 8 950,-  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | kr 13 650,- |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

# Griffenfeldts gate 12B

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene  
Bra 72/100



Naboskapet  
Høflige 65/100

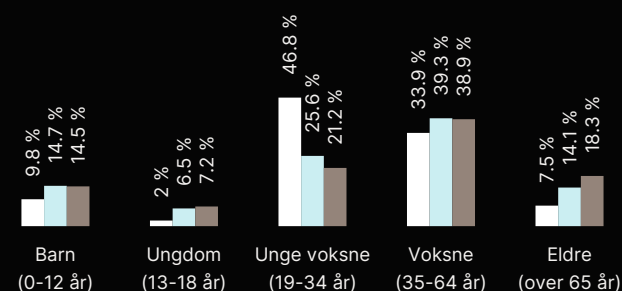
## Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	2 min	0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min	0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min	1.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min	2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	3 km

## Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	5 min	0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	6 min	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min	0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	17 min	1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	22 min	1.8 km

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min	0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min	0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min	0.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Sagene Post i butikk	5 min	0.4 km
Joker Ila Søndagsåpent	5 min	0.4 km



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