Sjekk gyldighet på rapport

TAKSTBYGG AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Griffenfeldts gate 13

0460 Oslo

0301/219//103/0/0

Rapportdato

24.06.2026

TG 0	0
TG 1	2
TG 2	2
TG 3	3
TG IU	1

Befaring utført den 15.06.2026 av:

TAKSTBYGG AS



Endre Knutsen
Takstbygg AS

Tjernveien 14
0957 Oslo

+4799107995
endre@takstbygg.no

Takstmann med medlemskap og utdannelse fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside www.takstbygg.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

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

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

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.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Griffenfeldts gate 13 , 0460, Oslo

Matrikkel: 0301/219//103/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1933

Tomt: 918 m^2

Hjemmelshaver(e): Sylvia Torp

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen er oppført i 1933 og er fundamentert på antatt faste og komprimerte masser. Grunnmur og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i mur- og teglkonstruksjoner, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Etasjeskillere er antatt utført som trebjelkelag. Yttervegger er oppført i teglstein og utvendig pusset/malt. Taket er utført som saltakkonstruksjon med bærende trekonstruksjoner. Bygningen er oppført etter byggeskikk og forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår som gjennomgående slitt og med et betydelig oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Flere bygningsdeler og installasjoner har nådd eller overskredet forventet levetid, og boligen bærer preg av langvarig bruk uten vesentlig modernisering. Overflater i form av gulv, vegger og himlinger fremstår med omfattende slitasje. Tregulv er stedvis slitt, og veggoverflater med tapet har synlige skader og løsninger. Kjøkkeninnredningen vurderes som svært gammel og nedslitt, med begrenset funksjonalitet og forventet utskiftingsbehov. Innvendige dører fremstår også med betydelig slitasje og bør påregnes fornyet i forbindelse med en helhetlig oppgradering. Vinduene fremstår generelt som eldre og slitte. Det er registrert et vindu på soverom som ikke lar seg lukke på tilfredsstillende måte, noe som påvirker både funksjon, komfort og tetthet. Utskifting av vinduer må påregnes i takt med borettslagets vedlikeholdsplaner og ansvarsfordeling, eller før. Det elektriske anlegget fremstår med et betydelig moderniseringsbehov. Anlegget bør gjennomgås av registrert elektroinstallatør for vurdering av sikkerhet, kapasitet og behov for oppgradering til dagens bruk og forventninger. Badet virker å være oppgradert i regi av borettslaget i nyere tid og fremstår ved befaring som funksjonelt og uten vesentlige bemerkninger. Samlet sett vurderes leiligheten å ha behov for en omfattende innvendig rehabilitering og modernisering, med unntak av badet. Boligen vil være godt egnet for kjøpere som planlegger totalrenovering og ønsker å oppgradere leiligheten til dagens standard og krav.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Badet er oppgradert. Årstall ukjent.

Øvrig informasjon om oppdraget

Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende bransjestandard NS 3600:2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Undersøkelsen er gjennomført som en visuell og teknisk gjennomgang av tilgjengelige bygningsdeler på befaringsdagen. Vurderingene er basert på: Visuelle observasjoner Stikkprøvekontroller Relevante målinger Fremlagt dokumentasjon Opplysninger gitt av eier Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner eller destruktive undersøkelser med mindre dette er særskilt angitt i rapporten. Boligen er vurdert ut fra byggetidens tekniske forskrifter og normal slitasje i forhold til alder og bruk. Rapporten omfatter kun bygningsmessig tilstand og inneholder ikke vurdering av elektriske anlegg utover det som er synlig,

VVS-installasjoner, radonmålinger, miljøkartlegging eller andre spesialtekniske forhold, med mindre dette er særskilt bestilt. Tilstandskontrollen er begrenset til kun å gjelde denne boligen sett fra innsiden. Fellesarealer med fellesinnstallasjoner er ikke vurdert. Dette medfører at tak, vinduer, kjeller og loft, samt utvendige forhold ikke er vurdert.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Griffenfeldts gate 13			
BRA-i 47 m^2	**BRA-e** 13 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, soverom, bad, stue, kjøkken og bod.	**Beskrivelse av BRA-e** Loftsbod 7 kvm, og en kjellerbod på 6 kvm.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 60 m^2

Merknader om areal: Takhøyde stue 330 cm Takhøyde bad 223 cm.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran og tettesjikt er skjulte bygningsdeler som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep. Ved åpning av sluk er det observert membran-/beleggmateriale inn mot sluket under klemringen. Utførelsen kan imidlertid ikke kontrolleres fullt ut. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller svikt i tettesjikt ved befaringstidspunktet. På grunn av manglende dokumentasjon og ukjent alder på membran- og tettesjiktsløsningen settes tilstandsgrad TG2.

VVS: Vanninstallasjonene fremstår å være av varierende alder. Det er registrert nyere rørføringer på bad, mens øvrige synlige vanninstallasjoner fremstår eldre. Stoppekraner for tappevann ble ikke lokalisert ved befaringen. Vanninstallasjonene under kjøkkenbenk fremstår med alder og slitasje, og det er registrert fuktmerker i skap under vask. Ved servant på bad er det ikke registrert synlige avstengningsventiler på vanntilførselen. Boligen synes å være utstyrt med vannbåren varme via radiatorer. Synlige rørføringer i himling på bad antas å være tilknyttet varmeanlegget. Funksjon, omfang og teknisk tilstand på anlegget er ikke nærmere undersøkt. På bakgrunn av varierende alder, manglende dokumentasjon og registrerte forhold settes tilstandsgrad TG2.

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vinduer / dører: Flere vinduer har vesentlige funksjonsavvik. Det er registrert vinduer som ikke lar seg lukke på tilfredsstillende måte, samt flere punkterte isolerglass med redusert sikt og isolasjonsevne. I tillegg er det registrert betydelig slitasje på overflatebehandling med avflassing og eksponert treverk flere steder. Vinduene har dermed både funksjonssvikt og skader som påvirker bygningsdelens bruksegenskaper. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik, og tilstandsgrad TG3 settes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Kjøkken: Kjøkkenet fremstår som eldre, med betydelig slitasje, skader og vedlikeholdsetterslep. Innredningen er antatt fra 1970-tallet og har malte tredører, eldre benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er registrert fuktmerker i skap under vask, manglende eller mangelfull fuging ved fliser/overganger, samt generelt redusert teknisk og funksjonell standard. Det er ikke registrert etablert komfyrvakt, automatisk lekkasjesikring/vannstopper eller ventilator/avtrekk over kokesone. Kjøkkenet vurderes samlet å ha nådd slutten av forventet levetid, og fremstår med vesentlige avvik. Full utskifting/oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Innvendige overflater: Innvendige overflater fremstår gjennomgående med betydelig slitasje og vedlikeholdsetterslep. Vegger har omfattende misfarging, skjolder, løs tapet, lokale skader og spor etter tidligere innredning og reparasjoner. Flere steder er tapet løsnet fra underlaget. Vindusomramminger og listverk har slitt overflatebehandling med avflassing og bruksslitasje. Tregulvene er preget av alder, slitasje, merker og misfarging, og fremstår med behov for omfattende overflatebehandling. Samlet sett vurderes overflatene å være i en slik stand at omfattende oppgradering og fornyelse må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

1 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke tilgjengelige veggkonstruksjoner i tilstøtende rom mot våtsonen hvor kontrollboring kan utføres uten inngrep i våtrommet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktmålinger og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter ved befaringen.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke kontrollert. Boligen selges ved fullmektig, og det har ikke vært mulig å innhente opplysninger fra eier med kjennskap til boligens historikk, bruk eller tidligere utførte arbeider. Vurderingene i rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner ved befaring samt tilgjengelig dokumentasjon.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ytterdør fremstår som av nyere dato enn byggeår. Men ukjent alder-

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Flere punkterte glass.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Flere vinduer har vesentlige funksjonsavvik. Det er registrert vinduer som ikke lar seg lukke på tilfredsstillende måte, samt flere punkterte isolerglass med redusert sikt og isolasjonsevne. I tillegg er det registrert betydelig slitasje på overflatebehandling med avflassing og eksponert treverk flere steder.

Vinduene har dermed både funksjonssvikt og skader som påvirker bygningsdelens bruksegenskaper. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik, og tilstandsgrad TG3 settes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales utskifting av punkterte isolerglass og nærmere vurdering av vinduer med funksjonssvikt. Vindu som ikke lar seg lukke må repareres eller skiftes ut. Videre anbefales vedlikehold av overflatebehandling på karmer og rammer for å begrense videre nedbrytning av treverket. Det må påregnes løpende utskifting av eldre vinduer etter hvert som tilstand og funksjon forringes.

Levetid:

ⓘ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

4 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommet fremstår som rehabilitert eller etablert etter opprinnelig byggeår. Basert på materialvalg, utførelse og innredning vurderes arbeidene skjønnsmessig å være utført i nyere tid, antatt ca. 5–15 år før befaringstidspunktet. Eksakt tidspunkt er ikke dokumentert, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Veggene er flislagt og himlingen er malt. Overflatene fremstår ved befaringen med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til skader, fuktpåvirkning eller andre forhold som tilsier avvik. Fliser og fuger fremstår i hovedsak intakte, og det er ikke registrert forhold som indikerer behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Ved åpning av sluk er det observert membran-/beleggmateriale inn mot sluket under klemringen. På grunn av tilgrising og begrenset innsyn kan utførelsen ikke kontrolleres fullt ut. Det er ikke registrert åpenbare tegn til manglende membrantilslutning ved befaringstidspunktet.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Membran og tettesjikt er skjulte bygningsdeler som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep. Ved åpning av sluk er det observert membran-/beleggmateriale inn mot sluket under klemringen. Utførelsen kan imidlertid ikke kontrolleres fullt ut. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller svikt i tettesjikt ved befaringstidspunktet. På grunn av manglende dokumentasjon og ukjent alder på membran- og tettesjiktsløsningen settes tilstandsgrad TG2.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Sanitærutstyret består av servant med servantinnredning, toalett og dusjarmatur. Det er ikke registrert synlige skader på sanitærutstyret ved befaringen. Vanntrykk og avrenning er kontrollert ved stikkprøver og fremstår som tilfredsstillende. Normal bruksslitasje må påregnes ut fra alder og bruk.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Sanitærutstyr og ventilasjon fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand ved befaringen. Det er ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt på servant, toalett eller dusjarmatur. Vanntrykk og avrenning fremstår som tilfredsstillende ved utført kontroll. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventil i himling. Ventilasjonsløsningen er ikke funksjonsmålt, men fremstår å være etablert og i normal bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke tilgjengelige veggkonstruksjoner i tilstøtende rom mot våtsonen hvor kontrollboring kan utføres uten inngrep i våtrommet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktmålinger og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av fuger, silikonfuger og sluk. Dokumentasjon på utførelse og eventuelle rehabiliteringsarbeider bør innhentes dersom dette er tilgjengelig. For øvrig er det ikke registrert forhold som tilsier behov for ytterligere undersøkelser på befaringstidspunktet.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Det er registrert misfarging og fuktmerker i bunnplate under kjøkkenvask. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning fra vanninstallasjoner eller bruk av skapet. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet, men forholdet vurderes som et symptom på fuktpåvirkning og bør følges opp nærmere.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Kommentar:
Eksisterer ikke-

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredningen består av eldre skapinnredning med malte tredører, benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen fremstår som betydelig alderspreget med omfattende slitasje, skader og vedlikeholdsetterslep. Det er registrert slitte overflater, misfarging, fuktmerker i vaskeskap og generelt redusert standard. Innredningen vurderes å ha overskredet forventet levetid, og utskifting må påregnes.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkenet fremstår som eldre, med betydelig slitasje, skader og vedlikeholdsetterslep. Innredningen er antatt fra 1970-tallet og har malte tredører, eldre benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er registrert fuktmerker i skap under vask, manglende eller mangelfull fuging ved fliser/overganger, samt generelt redusert teknisk og funksjonell standard.

Det er ikke registrert etablert komfyrvakt, automatisk lekkasjesikring/vannstopper eller ventilator/avtrekk over kokesone. Kjøkkenet vurderes samlet å ha nådd slutten av forventet levetid, og fremstår med vesentlige avvik. Full utskifting/oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales å skifte ut eksisterende kjøkkeninnredning i sin helhet. Ved etablering av nytt kjøkken bør eksisterende innredning demonteres, og vegger, gulv og tekniske installasjoner kontrolleres og utbedres ved behov. Ny kjøkkeninnredning bør etableres med moderne løsninger for ventilasjon, komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring (vannstopper). Samtidig anbefales utskifting av benkeplate, vask, armatur og overflater som er skadet eller utslitt. Det vurderes ikke å være hensiktsmessig å reparere eller oppgradere eksisterende innredning på grunn av alder, slitasje og generell tilstand.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vanninstallasjonene fremstår å være av varierende alder. Det er registrert nyere rørføringer på bad, mens øvrige synlige vanninstallasjoner fremstår eldre. Stoppekraner for tappevann ble ikke lokalisert ved befaringen. Vanninstallasjonene under kjøkkenbenk fremstår med alder og slitasje, og det er registrert fuktmerker i skap under vask. Ved servant på bad er det ikke registrert synlige avstengningsventiler på vanntilførselen.

Boligen synes å være utstyrt med vannbåren varme via radiatorer. Synlige rørføringer i himling på bad antas å være tilknyttet varmeanlegget. Funksjon, omfang og teknisk tilstand på anlegget er ikke nærmere undersøkt.

På bakgrunn av varierende alder, manglende dokumentasjon og registrerte forhold settes tilstandsgrad TG2.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å lokalisere og merke hovedstoppekran for tappevann. Synlige vanninstallasjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes ved behov. I forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken og bad anbefales det å etablere lett tilgjengelige avstengningsventiler samt lekkasjesikring der dette ikke er installert. Vannbårent varmeanlegg bør funksjonskontrolleres og dokumenteres nærmere.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør. Ulåst.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert arbeider utført etter opprinnelig byggeår. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, AMS-måler og jordfeilvern. Det foreligger dokumentasjon på målerbytte utført i 2017. Omfanget av øvrige elektriske arbeider og eventuelle oppgraderinger er ikke kjent.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring for AMS-måler/målerbytte utført i 2017. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for øvrige elektriske arbeider i leiligheten.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige avvik i sikringsskapet ved befaringen. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon. Det elektriske anlegget er ikke kontrollmålt eller funksjonstestet av elektrofaglig personell.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannsbereder er i kjeller, og felles for andelseierne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at hele det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør. Det er registrert flere synlige avvik, herunder åpne koblingspunkter, manglende deksler, synlige ledere og installasjoner som fremstår uferdige eller provisoriske. Forholdene bør utbedres snarest, og det bør samtidig kontrolleres om øvrige deler av anlegget er forskriftsmessig utført. Det anbefales også å innhente samsvarserklæringer/dokumentasjon for eventuelle tidligere utførte arbeider.

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

8 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja. Det er pulverapparat i stue, og vannslange i kjøkkenskap.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

9 Innvendige overflater TG 3

Overflater gulv
Entré, soverom, stue og kjøkken: Tregulv
Bad: Fliser med varmekabler

Overflater vegg / himling
Entré, soverom, stue og kjøkken: Malte tapetserte vegger, malt himling.
Bad, Fliser og malt himling.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendige overflater fremstår gjennomgående med betydelig slitasje og vedlikeholdsetterslep. Vegger har omfattende misfarging, skjolder, løs tapet, lokale skader og spor etter tidligere innredning og reparasjoner. Flere steder er tapet løsnet fra underlaget. Vindusomramminger og listverk har slitt overflatebehandling med avflassing og bruksslitasje. Tregulvene er preget av alder, slitasje, merker og misfarging, og fremstår med behov for omfattende overflatebehandling. Samlet sett vurderes overflatene å være i en slik stand at omfattende oppgradering og fornyelse må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

GRIFFENFELDTS GATE 13 - 0301/219//103/0/0

Egenerklæring

Griffenfeldts gate 13, 0460 OSLO

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Griffenfeldts gate 13	Griffenfeldts gate 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eieren har bodd på sykehjem de siste 6 årene

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Røising, Janne Marie

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Kjenner ikke boligen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27360275

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Janne Marie Røising	**2026-06-24**

Identification

Janne Marie Røising

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

HUSORDENSREGLER FOR A.S. ILADALEN 1

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene. Husordensregler kan bare endres med flertalls tilslutning på generalforsamling.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Aksjonærer og beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

2. Konsekvens og reaksjon ved brudd på Husordensreglene

2.1. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av aksjer jf. Borettslagsloven § 5-22 første ledd og i sameiets Vedtekter punkt 5-2.

2.2. Dersom aksjonærens, beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og sameiets Vedtekter punkt 5-3.

2.3. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til aksjonær og/eller beboer med en rimelig frist til å rette opp de påklagede forhold.

2.4. Aksjonær er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. SeksjonsAksjonær er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av aksjonærens husstand, leietakere eller andre personer som aksjonæren har gitt adgang til eiendommen.

3. Bruk av leiligheten

3.1. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til avtrekksventilen og luftelukene.

3.2. Ved fraflytting må alle nøkler som benyttes til leiligheten avleveres.

3.3. Dersom aksjonær eller beboer mister nøkler til fellesområde skal dette meldes fra til styret.

3.4. Endringer på radiator som fører til tapping av vann eller endret trykk i varmeanlegget/radiator er ikke lov fra 15. September til 15. April. Ved akutt behov skal styret kontaktes. Ved brudd på dette kan eventuelle merkekostnader belastes beboer / aksjeeier.

4. Fellesarealer

4.1. Innenfor selskapets område må det ikke settes kjøretøyer eller andre vedkommende gjenstander.

4.2. Vern om plener og beplantninger.

4.3. Det skal ikke kjøres eller parkeres på plener og grøntanlegg, beboere må sørge for at besøkende til eiendommen også overholder dette.

4.4. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

4.5. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

4.6. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av aksjonær.

4.7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

5. Gjesteparkering

5.1. Det er ikke tillatt med parkering av beboernes biler på plassene mellom tårnblokkene. Plassene mellom tårnblokkene er bestemt til gjesteparkering og eventuell korttidsparkering.

5.2. Besøkende må plassere utfylt parkeringslapp synlig i bilens frontrute. Lapper finnes på oppslagstavlen utenfor vaskekjelleren. Bruk av andre lapper vil medføre kontrollavgift.

6. Søppel

6.1. Husholdningsavfall skal puttes i poser, som knyttes godt igjen, før det før det kastes i søppelsjakten. Søppelsjaktdøren må holdes lukket.

6.2. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand.

6.3. Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppelkassene.

6.4. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

6.5. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

7. Takterrasse

7.1. Taket kan benyttes av tårnblokkenes beboere, men ikke av beboere i andre oppganger. Dette er av hensyn til beboernes sikkerhet og trivsel.

7.2. Det er selskapets ansvar å holde takpappen i orden. Benyttelse av taket på tårnblokkene gjøres på eget ansvar.

7.3. Styret presiserer at ingen aksjonærer må utlyse leiligheter for salg med adgang til takterrasse.

8. Vaskeri og tørkerom

8.1. Vaskeriene kan benyttes i tidsrommene som til enhver tid er oppført på oppslagstavlen utenfor vaskeriet.

8.2. Vedrørende bruk av vaskeriets maskiner henvises det til bruksanvisning oppsatt i vaskeriene.

Maskiner og andre innretninger må behandles med forsiktighet og aksjonærene er ansvarlig for skader som skyldes skjødesløs behandling.

8.3. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere.

8.4. Beboere er ansvarlige for å etterlate vaske- og tørkerom rene og ryddige etter bruk.

9. Balkonger og fasade

9.1. Brannbalkonger må ikke brukes til uvedkommende ting og skal være åpen for fri ferdsel.

9.2. Blomsterkasser må ikke anbringes på brannbalkonger eller under vinduer.

9.3. Den enkelte aksjonær kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for aksjonærs regning og risiko.

9.4. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill på balkongene.

10. Trappoppgang, kjeller og loft

10.1. Det er av brannhensyn strengt forbudt å oppbevare sykler, barnevogner, sko og annet i fellesarealer, herunder trappeoppgang, kjeller- og loftsganger.

10.2. Alle dørene i gården skal holdes låst.

11. Vinduer og dører

11.1. Trappegangsvinduene holdes som regel lukket og åpnes kun for nødvendig lufting. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst.

11.2. Punktene under gjelder ved installering av nye dører
Ved utskifting av dører må følgende krav oppfylles:

* Døren må minimum støtte brannkrav B30/EI30.
* Døren må slå innover i leiligheten.
* Døren må ha lydisolasjon på minimum 35-45 dB.

12. Vann- og sentraloppvarming

12.1. Bruk aldri vann unødvendig.

12.2. Skru aldri radiatorene mere opp enn nødvendig under hensyn til årstid og værforhold.

12.3. Økonomisk bruk vil direkte minske eiendommens driftsutgifter og komme enhver beboer til gode.

12.4. Aksjonærer er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer.

12.5. Beboere oppmuntres til effektiv lufting av leilighetene.

12.6. Aksjonæren er erstatningspliktig for all skade som forårsakes ved at vannlekkasje ved skjødesløshet, herunder manglende vedlikehold.

13. Ro og orden

13.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for at ro og orden overholdes og å ta hensyn til sine naboer.

13.2. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00 både innendørs og utendørs.

13.3. Beboere oppfordres til å gi nabovarsel ved festlige anledninger..

13.4. Støyende eller sjenerende arbeid, som for eksempel banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og 21:00, og på lørdag mellom kl. 10:00 og 18:00.

13.5. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

14. Dyrehold

14.1. Husdyr tillates med styrets samtykke.

14.2. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

14.3. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes

Styrets forslag til vedtak:
"Reviderte husordensregler besluttet på generalforsamling den 09. mai 2019 og 05. mai 2022"

HUSORDENSREGLER FOR A.S. ILADALEN 1

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene. Husordensregler kan bare endres med flertalls tilslutning på generalforsamling.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Aksjonærer og beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.

2. Konsekvens og reaksjon ved brudd på Husordensreglene

2.1. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av aksjer jf. Borettslagsloven § 5-22 første ledd og i sameiets Vedtekter punkt 5-2.

2.2. Dersom aksjonærens, beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og sameiets Vedtekter punkt 5-3.

2.3. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til aksjonær og/eller beboer med en rimelig frist til å rette opp de påklagede forhold.

2.4. Aksjonær er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. SeksjonsAksjonær er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av aksjonærens husstand, leietakere eller andre personer som aksjonæren har gitt adgang til eiendommen.

3. Bruk av leiligheten

3.1. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til avtrekksventilen og luftelukene.

3.2. Ved fraflytting må alle nøkler som benyttes til leiligheten avleveres.

3.3. Dersom aksjonær eller beboer mister nøkler til fellesområde skal dette meldes fra til styret.

3.4. Endringer på radiator som fører til tapping av vann eller endret trykk i varmeanlegget/radiator er ikke lov fra 15. September til 15. April. Ved akutt behov skal styret kontaktes. Ved brudd på dette kan eventuelle merkekostnader belastes beboer / aksjeeier.

4. Fellesarealer

4.1. Innenfor selskapets område må det ikke settes kjøretøyer eller andre vedkommende gjenstander.

4.2. Vern om plener og beplantninger.

4.3. Det skal ikke kjøres eller parkeres på plener og grøntanlegg, beboere må sørge for at besøkende til eiendommen også overholder dette.

4.4. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

4.5. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

4.6. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av aksjonær.

4.7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

5. Gjesteparkering

5.1. Det er ikke tillatt med parkering av beboernes biler på plassene mellom tårnblokkene. Plassene mellom tårnblokkene er bestemt til gjesteparkering og eventuell korttidsparkering.

5.2. Besøkende må plassere utfylt parkeringslapp synlig i bilens frontrute. Lapper finnes på oppslagstavlen utenfor vaskekjelleren. Bruk av andre lapper vil medføre kontrollavgift.

6. Søppel

6.1. Husholdningsavfall skal puttes i poser, som knyttes godt igjen, før det før det kastes i søppelsjakten. Søppelsjaktdøren må holdes lukket.

6.2. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand.

6.3. Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppelkassene.

6.4. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

6.5. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

7. Takterrasse

7.1. Taket kan benyttes av tårnblokkenes beboere, men ikke av beboere i andre oppganger. Dette er av hensyn til beboernes sikkerhet og trivsel.

7.2. Det er selskapets ansvar å holde takpappen i orden. Benyttelse av taket på tårnblokkene gjøres på eget ansvar.

7.3. Styret presiserer at ingen aksjonærer må utlyse leiligheter for salg med adgang til takterrasse.

8. Vaskeri og tørkerom

8.1. Vaskeriene kan benyttes i tidsrommene som til enhver tid er oppført på oppslagstavlen utenfor vaskeriet.

8.2. Vedrørende bruk av vaskeriets maskiner henvises det til bruksanvisning oppsatt i vaskeriene.

Maskiner og andre innretninger må behandles med forsiktighet og aksjonærene er ansvarlig for skader som skyldes skjødesløs behandling.

8.3. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere.

8.4. Beboere er ansvarlige for å etterlate vaske- og tørkerom rene og ryddige etter bruk.

9. Balkonger og fasade

9.1. Brannbalkonger må ikke brukes til uvedkommende ting og skal være åpen for fri ferdsel.

9.2. Blomsterkasser må ikke anbringes på brannbalkonger eller under vinduer.

9.3. Den enkelte aksjonær kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for aksjonærs regning og risiko.

9.4. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill på balkongene.

10. Trappoppgang, kjeller og loft

10.1. Det er av brannhensyn strengt forbudt å oppbevare sykler, barnevogner, sko og annet i fellesarealer, herunder trappeoppgang, kjeller- og loftsganger.

10.2. Alle dørene i gården skal holdes låst.

11. Vinduer og dører

11.1. Trappegangsvinduene holdes som regel lukket og åpnes kun for nødvendig lufting. Kjeller- og loftsdører holdes alltid låst.

11.2. Punktene under gjelder ved installering av nye dører
Ved utskifting av dører må følgende krav oppfylles:

* Døren må minimum støtte brannkrav B30/EI30.
* Døren må slå innover i leiligheten.
* Døren må ha lydisolasjon på minimum 35-45 dB.

12. Vann- og sentraloppvarming

12.1. Bruk aldri vann unødvendig.

12.2. Skru aldri radiatorene mere opp enn nødvendig under hensyn til årstid og værforhold.

12.3. Økonomisk bruk vil direkte minske eiendommens driftsutgifter og komme enhver beboer til gode.

12.4. Aksjonærer er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer.

12.5. Beboere oppmuntres til effektiv lufting av leilighetene.

12.6. Aksjonæren er erstatningspliktig for all skade som forårsakes ved at vannlekkasje ved skjødesløshet, herunder manglende vedlikehold.

13. Ro og orden

13.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for at ro og orden overholdes og å ta hensyn til sine naboer.

13.2. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00 både innendørs og utendørs.

13.3. Beboere oppfordres til å gi nabovarsel ved festlige anledninger..

13.4. Støyende eller sjenerende arbeid, som for eksempel banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og 21:00, og på lørdag mellom kl. 10:00 og 18:00.

13.5. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

14. Dyrehold

14.1. Husdyr tillates med styrets samtykke.

14.2. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

14.3. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes

Styrets forslag til vedtak:
"Reviderte husordensregler besluttet på generalforsamling den 09. mai 2019 og 05. mai 2022"

Nabolagsprofil

Griffenfeldts gate 13 - Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	22 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.4 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	21 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

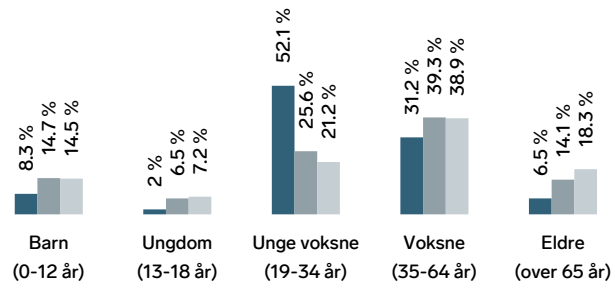
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år) 33 barn	7 min 0.5 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

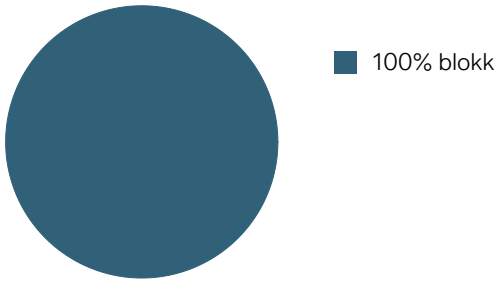
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Vøyenvollen balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Arkitekt Rivertz plass balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Sagene Squash Senter	6 min
SATS Sagene	8 min

Boligmasse



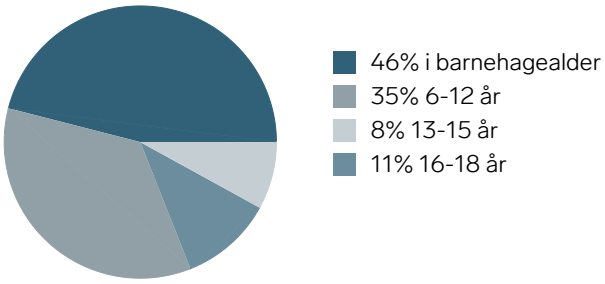
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

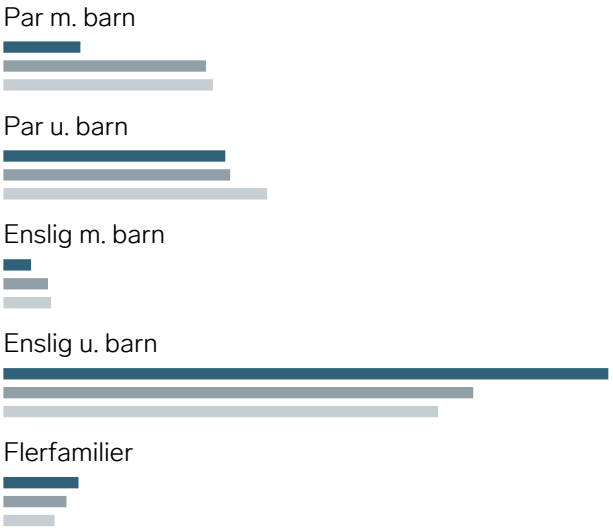
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	8 min
Lovisenberg Sykehusapotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



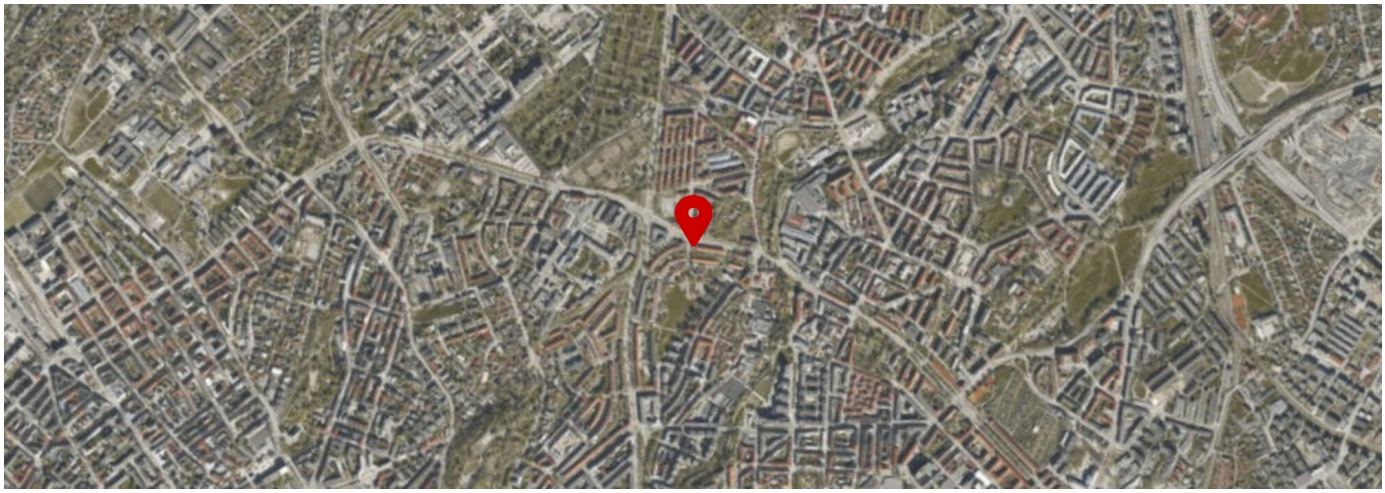
Familiesammensetning

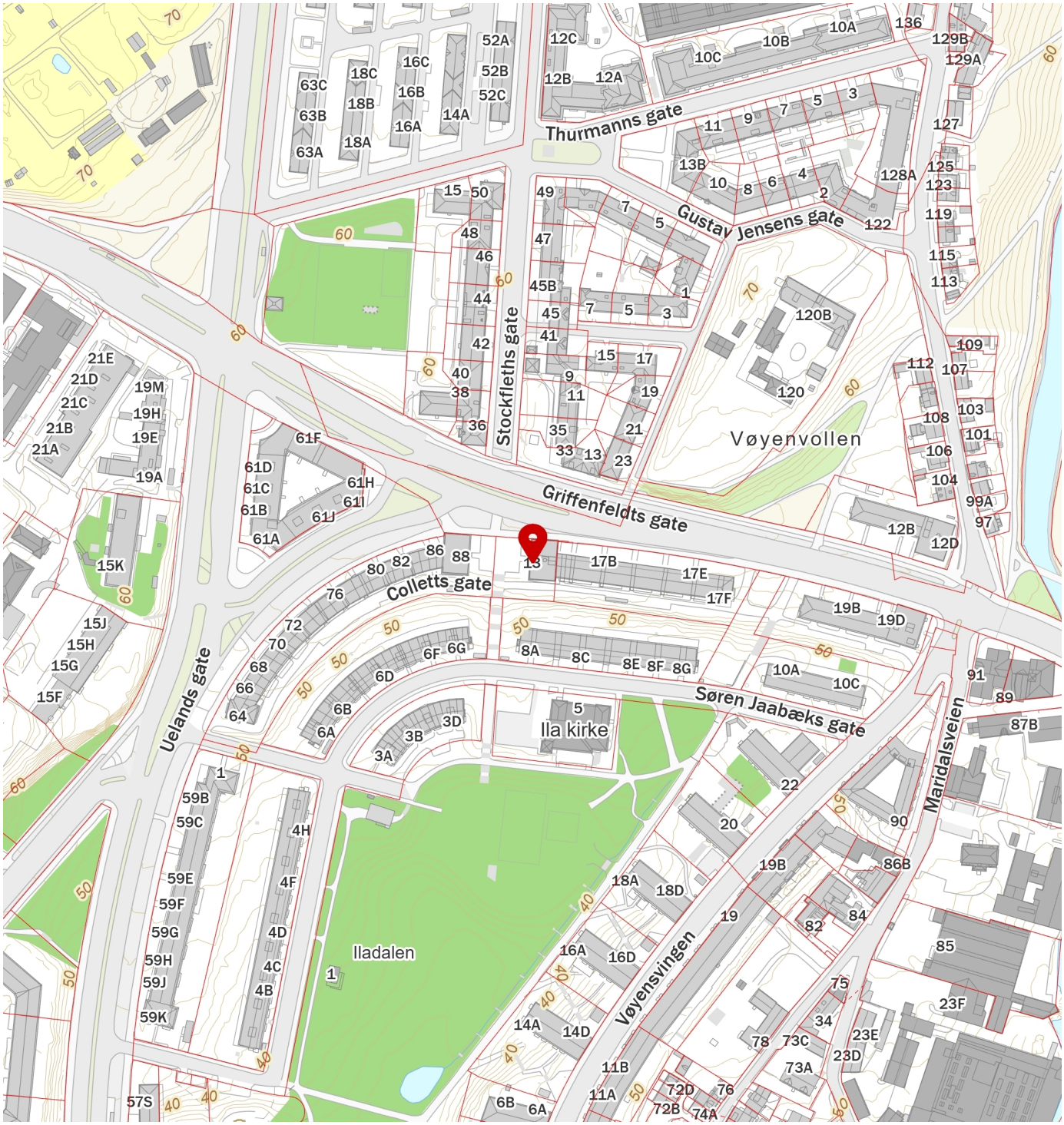


Sivilstand

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

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





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

Protokoll til årsmøte 2026 for AS ILADALEN I

Organisasjonsnummer: 931539469
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. april kl. 09:00 til 24. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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:**
> Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrik Kirkestuen og Bendik Hinderaker Mikalsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 259 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Ulvevadet Dæhli (60 stemmer)
Synneva Heggholmen Kolltveit (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Ulvevadet Dæhli
Synneva Heggholmen Kolltveit

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Tufteland Kroken (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Tufteland Kroken

7. Forslag til endring av vedtektene: § 3-2 Bruksoverlating (Utleie)

Nåværende tekst i punkt 3-2:

(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 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.

Forslag til ny formulering av § 3-2

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

(2) (Foreslås endret) 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 sammenhengende år etter ervervet.**
- det gjelder bruksrett til aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller 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) (Endres ikke) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Bakgrunn for forslaget

Boligaksjeselskapet har som formål at aksjeeierne skal bo i leilighetene selv. Dagens regler for bruksoverlating i § 3-2 (2) er utformet for å beskytte dette formålet ved å begrense utleieperiodens varighet til inntil tre år, og ved å kreve spesifikke grunner for fravær.

Forslaget har som mål å modernisere disse reglene for å møte aksjeeiernes endrede livssituasjoner og behov, samtidig som kjernen i boligaksjeselskapet ivaretas. Endringen åpner for lengre utleieperioder for aksjeeiere som har bodd i boligen, uten å endre begrensningen om at ingen kan eie mer enn én bolig eller at bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. På den måten sikres det mot at noen kjøper opp flere leiligheter og leier dem ut.

Oppsummering av endringen

Forslaget innebærer en justering av betingelsene for styrets godkjenning av bruksoverlating. Endringen fjerner de begrensningene som knytter seg til utleiens varighet og aksjeeierens årsak til fravær.

Den viktigste endringen er at det nåværende kravet om botid erstattes med et krav om at aksjeeier eller nær familie må ha bodd i boligen i **minst ett sammenhengende år etter at leiligheten ble kjøpt**. Når dette engangskravet er oppfylt, har aksjeeier rett til å leie ut.

Vi mener denne endringen vil gi aksjeeiere som har bodd i boligen i minst ett år større frihet og forutsigbarhet. Det gir mulighet til å leie ut uten å være bundet av tidsbegrensning eller krav om midlertidighet. Det

tilrettelegger bedre for livets uforutsette endringer og bidrar til at leilighetene til enhver tid er bebodd. Boliger med fleksible utleieregler er i tillegg generelt mer attraktive i markedet.

Styrets innstilling
Styret foreslår å modernisere reglene for utleie (bruksoverlating) for å gi aksjeeierne økt fleksibilitet og økt boligverdi.

Dagens begrensninger på tre års varighet og krav om spesifikke fraværsgrunner foreslås fjernet. I stedet innføres et enkelt krav om at aksjeeier eller nær familie må ha bodd i boligen i minst ett sammenhengende år etter kjøp. Når dette er oppfylt, får aksjeeier rett til å leie ut uten tidsbegrensning.

Endringen vil gjøre leilighetene mer attraktive i markedet. Selskapets formål ivaretas ved at vi beholder dagens begrensninger om at man kun kan eie én bolig og at kun fysiske personer kan være aksjeeiere. Dette sikrer mot at profesjonelle aktører kjøper opp leiligheter for utleie.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny ordlyd § 3-2 (2) foreslås som følger: 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 sammenhengende år etter ervervet. det gjelder bruksrett til aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. (Vedtektenes § 3-2 første ledd forblir uendret).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Utredning av økonomiske, praktiske og juridiske konsekvenser ved å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag

Fremmet av: Silje Ulvevadet Dæhli

Kort oppsummert

Forslaget innebærer å gi styret mandat til å utrede kostnader, samt praktiske og juridiske konsekvenser ved å eventuelt omdanne Iladalen 1 AS til borettslag

Bakgrunn

Iladalen 1 AS er i dag organisert som et boligaksjeselskap, en utdatert eierform med et komplisert juridisk rammeverk. Borettslag er en moderne og populær eierform som potensielt kan gi flere fordeler for eierne:

1.Et tydelig lovverk: borettslagsloven gir et oversiktlig rammeverk, blant annet for felleskostnader og demokratiske rettigheter for den enkelte eier.

2.Økt markedsverdi: En gjenkjennelig og trygg eierform, synlighet i offentlige registre og muligheten for å etablere gunstige ordninger, for eksempel sikringsfond og IN-ordning, kan bidra til økt markedsverdi på leilighetene.

3.Finansielle fordeler: Banker har gunstige produkter rettet mot borettslag samlet sett og den enkelte eier. Dette kan både gi bedre betingelser på felleslån og lettere tilgang på boliglån og refinansiering for den enkelte eier.

Konsekvens av vedtak

En omdanning til borettslag vil medføre kostnader, og det er viktig at eierne får mulighet til å veie konkrete priser opp mot annen relevant informasjon før bytte av eierform blir tatt opp til avstemming. Dersom dette forslaget vedtas, vil saken bli grundig utredet, noe som er en forutsetning for en god beslutningsprosess videre. Det er viktig å understreke at et ja til dette forslaget ikke er et vedtak om å omdanne Iladalen 1 AS til borettslag.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at møtet vedtar forslaget. En utredning av de økonomiske, praktiske og juridiske konsekvensene ved en eventuell omdanning av Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag vil danne et mer faktabasert og helhetlig beslutningsgrunnlag for årsmøtet.

Vedtak om å gi styret oppdrag til utredning innebærer ikke noen bindende forpliktelse til å gjennomføre omdanning, men gir først og fremst mulighet til å innhente konkret informasjon om kostnader, offentlige avgifter og nødvendig juridisk bistand.

Styret anser dette som et fornuftig første steg i en prosess der sluttmålet er at eierne på en informert måte kan ta stilling til om Iladalen 1 AS skal omdannes til borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede praktiske, juridiske og økonomiske rammer for en omdanning av Iladalen 1 AS fra boligaksjeselskap til borettslag. Sistnevnte innebærer å legge frem et budsjett over totale kostnader ved en omdanning, som offentlige avgifter og anbud på juridisk bistand. Styret legger frem resultatet av utredningen i en ny sak, og denne vil danne beslutningsgrunnlaget for om Iladalen 1 AS skal omdannes til borettslag. Frist for å legge frem saken til avstemming er senest innen neste ordinære årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om endring av vedtekter: Adgang for selskaper til å eie næringsseksjoner

Fremmet av: Thomas Solberg

Næringsseksjonene 00138 og 00111 brukes i dag som kafélokaler. Driften vil gi positivt bidrag til sameiet og nærområdet. Dagens vedtekter (§ 2-1 (2)) begrenser eierskap til fysiske personer, noe som er upraktisk når selskapet reelt bærer investering, risiko og drift. Endring vil tilrettelegge profesjonell forvaltning og markedstilpasset eierstruktur, samtidig som styret beholder kontroll via godkjenningsrett.

Nåværende tekst i vedtekt:

§ 2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

§ 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning

(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. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle, herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp- og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

Forslag til ny tekst i vedtektene:

§ 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av aksjer knyttet til næringsseksjoner. Næringsseksjoner kan eies av både fysiske og juridiske personer (selskaper). Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig eller bruksrett til en bestemt næringsseksjon.

§ 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(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, eller dersom planlagt virksomhet i næringsseksjon anses å medføre vesentlig ulempe, sjenanse eller risiko for sameiet eller dets beboere. Godkjenning 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. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle, herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp- og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

Styrets innstilling
Styrets vurdering:
Styret har vurdert forslaget fra Thomas Solberg om å åpne for at selskaper kan eie næringsseksjonene 00138 og 00111.

Styret viser til:

- Næringsseksjonene er i dag etablert med kafédrift som bidrar positivt til sameiets miljø
- Forslaget ivaretar sameiets kontroll gjennom styregodkjenning og klare vilkår for virksomhetstype
- Endring er i tråd med markedspraksis for næringsseksjoner og letter profesjonell drift

Styret finner at forslaget er balansert og hensiktsmessig, og innstiller derfor generalforsamlingen på å vedta endringene i § 2-1 (2) og § 2-3 (2) som foreslått av forslagsstiller.

Styrets begrunnelse for innstillingen:

1. Begrenset omfang: Endringen gjelder kun de to definerte næringsseksjonene
2. Kontroll sikret: Styret beholder vetorett ved uønsket virksomhet
3. Verdiskapende: Profesjonell drift styrker næringsseksjonenes verdi for sameiet
4. Tydelige vilkår: Ordinær virksomhet (kafé, kontor, kultur) er presisert

Anbefaling: Generalforsamlingen vedtar endringene med 2/3 flertall i henhold til § 10-1.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i vedtektene: 1. **§ 2-1 (2) erstattes med:** "(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av aksjer knyttet til næringsseksjoner (aksjeboenhetsnr. 00138 og 00111). Næringsseksjoner kan eies av både fysiske og juridiske personer (selskaper). Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir bruksrett til en bestemt bolig eller seksjon." 2.

> **§ 2-3 (2) tilføyes/utvides med:** "Selskapet skal nekte godkjenning dersom ervervet strider mot § 2-1 eller dersom planlagt virksomhet i næringsseksjon anses å medføre vesentlig ulempe, sjenanse eller risiko for sameiet eller dets beboere. Virksomheten skal være av ordinær og samfunnsmessig akseptabel karakter (eksempelvis kafé, kiosk, kontor, kunst- eller kulturvirksomhet)."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

VEDTEKTER

FOR

A/S ILADALEN 1

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24 april 2006.
Endret 09. mai 2019 og 05. mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/S Iladalen I er et boligaksjeselskap bestående av eiendommene Collettsgt. 64 til 88 og Griffenfeldtsgt. 13 til 15 som er oppført på tomter kjøpt av Oslo kommune.
Boligaksjeselskapet 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 109.600 fordelt på 548 aksjer á kr 200.
Fire aksjer gir borett til en bolig. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

(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. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle,

herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp – og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

(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) Aksjeeieren har ikke rett til å foreta forandringer iden bygningsmessige konstruksjon eller som har virkninger for andre uten styrets samtykke. Aksjeeieren må ikke uten boligselskapetes samtykke sette opp antenner på eiendommen. Aksjeeieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen. Aksjeeieren er ansvarlig for at gjenstander han bringer med seg inn i eller oppbevarer i leiligheten ikke er befengt med veggdyr jfr. husleieloven § 20.

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 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 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, inngangsdør til leiligheten. Utskiftning av inngangsdør må følge kravene som er regulert i husordensreglene pkt. 11.2.

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret 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. Aksjonæren må deponere sin partialobligasjon hos selskapets forretningsfører som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet.

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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.

(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.

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 14 dager 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 som ønsker en spesiell sak behandlet på den ordinærer generalforsamlingen, må senest innen utgangen av januar måned ha sendt inn til styret skriftlig forslag om dette.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

A/S ILADALEN 1

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24 april 2006.
Endret 09. mai 2019 og 05. mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
A/S Iladalen I er et boligaksjeselskap bestående av eiendommene Collettsgt. 64 til 88 og Griffenfeldtsgt. 13 til 15 som er oppført på tomter kjøpt av Oslo kommune.
Boligaksjeselskapet 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 109.600 fordelt på 548 aksjer á kr 200.
Fire aksjer gir borett til en bolig. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

(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. Samtykke forutsetter imidlertid i alle tilfelle,

herunder også overdragelse til nærstående eller slektninger i rett opp – og nedadstigende linje, at ny aksjonær også har overtatt den partialobligasjon som er bestemt for den leilighet eller det lokalet vedkommende har tegnet seg for.

(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) Aksjeeieren har ikke rett til å foreta forandringer iden bygningsmessige konstruksjon eller som har virkninger for andre uten styrets samtykke. Aksjeeieren må ikke uten boligselskapetes samtykke sette opp antenner på eiendommen. Aksjeeieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen. Aksjeeieren er ansvarlig for at gjenstander han bringer med seg inn i eller oppbevarer i leiligheten ikke er befengt med veggdyr jfr. husleieloven § 20.

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 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 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, inngangsdør til leiligheten. Utskiftning av inngangsdør må følge kravene som er regulert i husordensreglene pkt. 11.2.

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret 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. Aksjonæren må deponere sin partialobligasjon hos selskapets forretningsfører som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor selskapet.

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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.

(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.

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 14 dager 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 som ønsker en spesiell sak behandlet på den ordinærer generalforsamlingen, må senest innen utgangen av januar måned ha sendt inn til styret skriftlig forslag om dette.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/23437-2	Marius Larivaara-Nærum	06.03.2026

Adresse: Colletts gate 70
Eiendom: 219/31, 219/103
Ansvarlig søker: PIR2 OSLO AS
Tiltakshaver: AS ILADALEN I

Rammetillatelse - Colletts gate 64-88 og Griffenfeldts gate 13-15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av vinduer, som vi mottok 19.12.2025.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene. På bakgrunn av tiltakets art, plassering og omfang, vurderes tiltaket å i liten grad berøre naboenes eller gjenboeres interesser, og plan- og bygningsetaten gir unntak fra kravet om nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «Vilkår».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om å skifte ut 472 vinduer samt rehabilitere 19 eksisterende vinduer på leilighetsblokkene i borettslag Iladalen I i bydel Sagene.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg*, *nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *spesialområde bevaring bolig* i reguleringsplan Iladalen, S-4179, vedtatt 26.10.2005.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med regulert til bevaring og med nasjonale kulturminneinteresser. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H190_2 – Andre sikringssoner.

Uttalelser til søknaden

Uttalelse fra Byantikvaren

Redegjørelse og tegningsgrunnlag som er sendt inn i saken er fremlagt for Byantikvaren som i kommentar til dokumentasjonen 27.11.2025 uttaler: *«Byantikvaren er positiv til forslag om bytte av 2. generasjonsvinduer til gode kopier. Vi anbefaler at vinduene får samme farge som opprinnelig.»*

Vi viser til dokumentasjonen i sin helhet som foreligger i saken.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket utforming og påvirkning på antikvariske verdier

Boligkomplekset består av en avlang kurvet lamell og en høyere solid boligblokk oppført på 1930-tallet. Lamellene har en eksponert base i teglstein og murpuss i etasjene over. Vinduene og inngangspartiene er plassert rytmisk. Boligblokken er i eksponert rød teglstein med vindusbånd, i tillegg til sentrerte inngangspartier. Bygningen har høy bevaringsverdi som en del av murbebyggelsen i Oslo. Totalt 491 vinduer er del av tiltaket, hvorav 19 av disse er originale vinduer som skal rehabiliteres. Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner og vi har vurdert at tiltaket er i tråd med krav om ivaretakelse av kulturell verdi og at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2. Vi forutsetter at arbeidene utføres i samsvar med det som er fremlagt for Byantikvaren. Vi anbefaler, som Byantikvaren, at vinduene får samme farge som vinduene hadde originalt.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd og at oppfyllelse av energikravene skjer i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter, jf. TEK17 § 14-1 femte ledd.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Oppfølgingspunkter

Ansvarsbelegging miljøsanering
Beskrivelse: Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering er et krav for å få igangsettelsestillatelse. Før rehabilitering- eller rivearbeidene igangsettes, må erklæring om ansvarsrett for utførelsen av miljøsanering sendes inn og gjennomføringsplanen oppdateres.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Marius Larivaara-Nærum
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Tverrfasader nordøst og sørvest
Fasader nord og vest
Fasader sør og øst

Mottakere:
PIR2 OSLO AS, Børge Normann

Kopi til:
AS ILADALEN I, Daniel Presthus Nilsen