PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

# KNUT ALVSSONS VEI 23

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Knut Alvssons vei 23

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Kuben videregående skole | 4 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sinsenterrassen<br>Linje 17 | 3 min<br>0.2 km |
| Rosenhoff<br>Totalt 7 ulike linjer | 4 min<br>0.4 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 10 min<br>0.6 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 13 min<br>1.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.2 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>138 barn | 6 min<br>0.4 km |
| Sinsen barnehage (1-5 år)<br>133 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Askeladden barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 7 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Sinsen | 2 min |
| Kiwi Rosenhoff | 3 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Carl Berner passasjen | 8 min |
| Vitusapotek Sinsen | 11 min |
| Vinmonopolet Carl Berner | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sinsenparken | 5 min |
| Rosenhoff | 5 min |
| Fresh Fitness Sinsen | 6 min |
| SATS Carl Berner | 6 min |

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

—

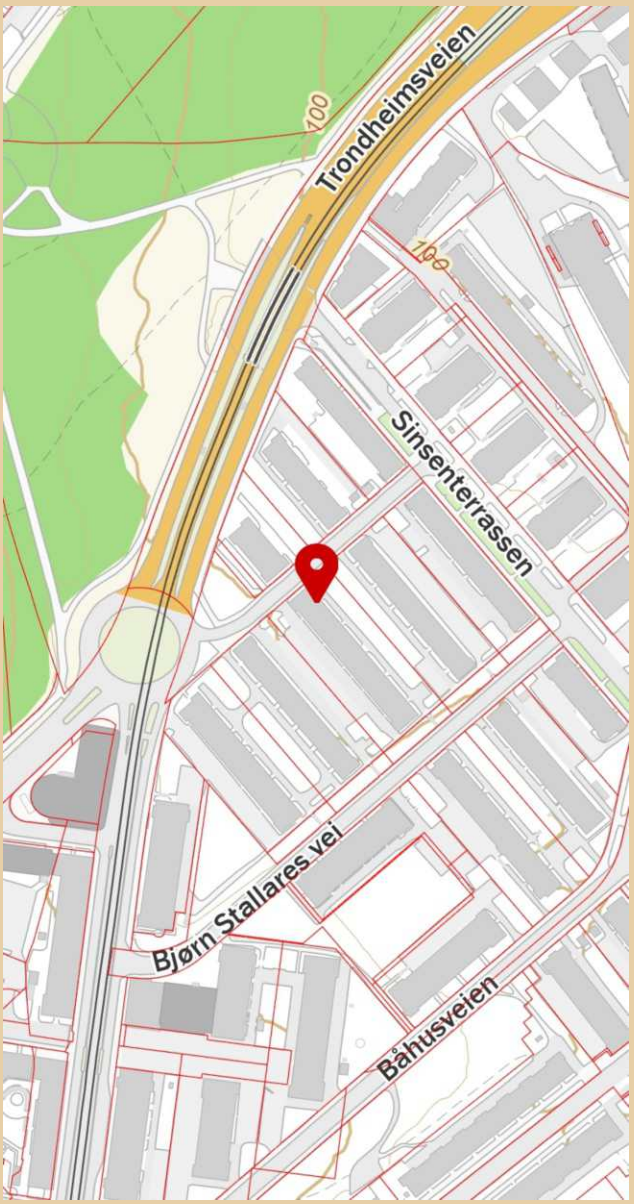
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss




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

# Tilstandsrapport

Knut Alvssons vei 23, 0574 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 144

Andelsnummer 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²**



**Befaringsdato:** 08.04.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26161 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OA2674

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en gjennomgående 3-roms endeleilighet beliggende på Sinsen i Oslo, i et etablert og attraktivt boligområde med kort avstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, kollektivtransport og øvrige bymessige fasiliteter. Det er også nærhet til grøntområder og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten ligger i en klassisk bygård oppført i 1936, i et veletablert boligmiljø preget av tilsvarende teglsteinsgårder fra samme periode. Borettslaget fremstår som veletablert, og eiendommen har pent opparbeidet tomt med asfalterte internveier og enkel beplantning.

Leiligheten fremstår som en funksjonell og oppgradert bolig med entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt tilhørende kjellerbod. Det er i eiers botid gjennomført flere oppgraderinger, herunder nytt kjøkken i 2020, omdisponering av planløsningen for etablering av ekstra soverom, oppgradering av elektrisk anlegg, nye overflater og gulv i alle rom unntatt bad, samt etablering av garderobeløsninger. I tillegg er vinduene i bygget opplyst skiftet i regi av borettslaget i 2024. Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt, og det er registrert komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler ved kjøkkenet.

Badet er opplyst å være modernisert i 2019 og fremstår med gjennomgående god standard og vedlikeholdt utførelse. Det er samtidig registrert enkelte forhold som bør tas med i vurderingen, herunder manglende tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne og at badet kun har naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjoner ved befaringen.

Det er ellers registrert enkelte forhold som ny eier bør være oppmerksom på, blant annet skjevheter i gulvplanet, naturlig ventilasjonsløsning i boligen og kjøkkenventilator med omluft/kullfilter, som gir mer begrenset luftutskiftning enn mekaniske løsninger. Det er også opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger, og dette anbefales fulgt opp. Når det gjelder planløsningen, fremgår det av rapporten at dagens bruk avviker fra opprinnelige byggemeldte tegninger, men at endringene etter bygningssakkyndigs vurdering ikke fremstår å ha utløst søknadsplikt eller krav om bruksendring.

Samlet sett fremstår dette som en oppgradert og arealeffektiv leilighet med attraktiv beliggenhet, god planløsning og flere utførte forbedringer i nyere tid. Boligen har samtidig enkelte registrerte avvik og forhold det er viktig å være kjent med, og det henvises derfor til rapporten i sin helhet for en fullstendig vurdering av boligens tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Gjennomgående 3-roms endeleilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er i boligen foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Endringene omfatter blant annet:

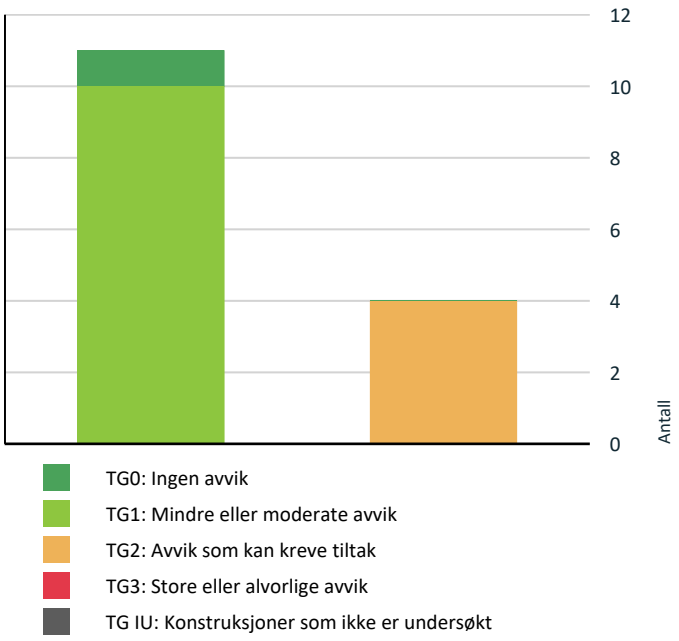
Kjøkken er flyttet til stueareal, og tidligere kjøkken er omgjort til soverom.
Originalt er det tegnet en dør fra stuen til det ene soverommet. Denne er blendet igjen i dagens planløsning.

Endringene innebærer en generell omdisponering av leilighetens rominndeling. Ved gjennomgang av originale byggemeldte tegninger fremgår det ikke entydig hva som var definert som hoveddel eller tilleggsdel. Etter bygningssakkyndigs tolkning av tilgjengelig dokumentasjon, fremstår det som at det ikke er foretatt endringer fra tilleggsdel til hoveddel. Arbeidene vurderes derfor ikke å utløse søknadsplikt eller krav om bruksendring i henhold til plan- og bygningsloven.

Vurderingen er gjort i tråd med krav til dokumentasjonsgjennomgang jf. NS 3600 punkt 9 og relevante føringer i forskrift til avhendingslova § 2-21 og § 2-22.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Gjennomgående 3-roms endeleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Tilstandsrapport

## GJENNOMGÅENDE 3-ROMS ENDELEILIGHET



**Byggeår**
1936

**Kommentar**
I følge Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeåret.

Entré- og balkongdører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård. Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader er med sprekkmurt teglstein.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn eller faste komprimerte masser.

# Tilstandsrapport

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe kalkmaling på det ene soverommet.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad og i stue/kjøkken.

I stuen er takhøyden målt til 2,52m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Det påpekes at laminaten sklir fra hverandre enkelte steder.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca. 20mm gjennom stuen.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, folierte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyvedørsgarderobe med speilfronter på begge soverommene.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom som er opplyst å være modernisert i regi av borettslaget i 2019.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ved våtrommet.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

# Tilstandsrapport

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med forsert avtrekk. Dette kan medføre at fukt blir stående lengre i rommet etter bruk, med økt risiko for kondens, misfarging og slitasje på overflater over tid. Forholdet gir en viss usikkerhet knyttet til fuktbelastning, særlig ved hyppig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god utlufting gjennom regelmessig lufting via vindu eller ventil. Ved fremtidig oppgradering av badet bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i rommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjon består av mur/betong, hvor hulltaking ikke er praktisk gjennomførbart uten å påføre skader. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig å foreta hulltaking. Det er i stedet gjennomført fuktkontroll med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Ikea kjøkkeninnredning fra 2020 med åpen løsning i stuen i følge fremlagt dokumentasjon.
Kjøkkenet golder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av innredningen.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap plassert på badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er kun tilluft via spalteventiler i vinduene.

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

## Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
40 AMP hovedsikring med 5 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Elektriske arbeider / dokumentasjon
Det foreligger dokumentasjon på elektriske arbeider utført av Datek Installasjon AS i 2020, herunder samsvarserklæring, kursfortegnelse og tilhørende faktura. Fremlagt dokumentasjon beskriver tavlearbeid / diverse elektrisk arbeid, hvor det er opplyst at koblinger er gjennomgått, anlegget er testet, og at gamle sikringer i tavle ble demontert og erstattet med nytt vern og ekstra kurser. Av kursfortegnelsen fremgår blant annet kurser til platetopp, ovn/mikro/vifte, oppvaskmaskin, vaskemaskin, lys og stikk generelt samt kurs for komfyrvakt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**
   **Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.**
**Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Ja Tilsyn / kontroll**
**Det foreligger tilsynsrapport fra Elvia etter periodisk inspeksjon i 2021. Av rapporten fremgår registrerte avvik i sikringsskap knyttet til manglende dør/lås på sikringsskap og manglende bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler.**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**





## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

# Tilstandsrapport

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:
Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.
I borettslag pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

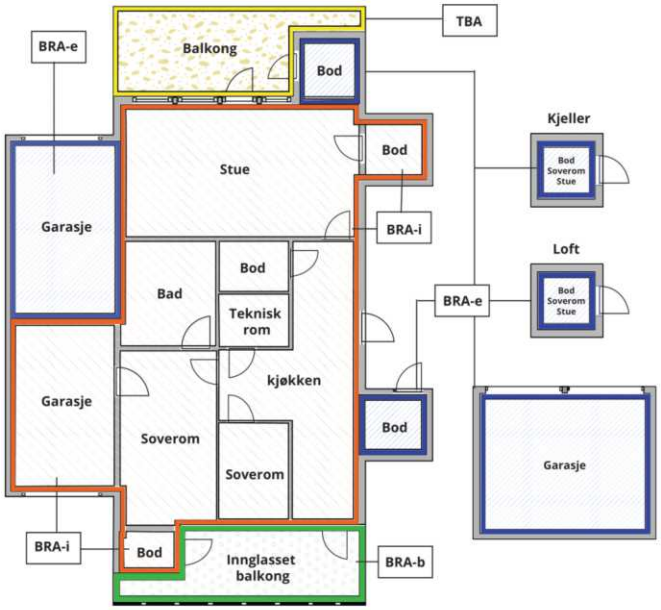
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Gjennomgående 3-roms endeleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 57 | | | 57 | |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **57** | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **61** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Leiligheten er målt til 56,83 m².

Kjeller:
Bod målt til 4,2 m², merket med nummer 488.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er i boligen foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Endringene omfatter blant annet:

Kjøkken er flyttet til stueareal, og tidligere kjøkken er omgjort til soverom.
Originalt er det tegnet en dør fra stuen til det ene soverommet. Denne er blendet igjen i dagens planløsning.

Endringene innebærer en generell omdisponering av leilighetens rominndeling. Ved gjennomgang av originale byggemeldte tegninger fremgår det ikke entydig hva som var definert som hoveddel eller tilleggsdel. Etter bygningssakkyndigs tolkning av tilgjengelig dokumentasjon, fremstår det som at det ikke er foretatt endringer fra tilleggsdel til hoveddel. Arbeidene vurderes derfor ikke å utløse søknadsplikt eller krav om bruksendring i henhold til plan- og bygningsloven.

Vurderingen er gjort i tråd med krav til dokumentasjonsgjennomgang jf. NS 3600 punkt 9 og relevante føringer i forskrift til avhendingslova § 2-21 og § 2-22.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.4.2026 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Kaja Moen Olgyai | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 83 | 144 | | 0 | 3004.3 m² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Knut Alvssons vei 23

**Hjemmelshaver**
Kaja Moen Olgyai og Martha Tereze Olgyai

**Kommentar**
Bolignummer (SSB): H0102

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /ALVSSON BORETTSLAG | 922938490 | | OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333 | Olgyai Kaja Moen, Olgyai Martha Tereze |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Sinsen i Oslo, med kort avstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og øvrige bymessige fasiliteter. Området har gode kollektivforbindelser med både buss, trikk og T-bane i nærområdet, som gir enkel adkomst til sentrum og øvrige deler av byen. Det er også nærhet til grøntområder og rekreasjonsmuligheter, med parker og turmuligheter i kort avstand fra boligen.

### Om tomten

Felles eiet tomt rundt bygningen på 3 004,30m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier og enkel beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

### Bebyggelsen

Området er preget av klassisk bygårdsbebyggelse, med flere tilsvarende teglsteinsgårder fra samme periode i nærområdet.
Den aktuelle bygningen er oppført i 1936 og inngår i et veletablert boligmiljø med enhetlig preg.

Knut Alvssons borettslag består av 48 boliger og har OBOS som forretningsfører.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

### Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

2020: Leiligheten ble sparklet og malt i alle rom, unntatt baderom. Arbeidene er opplyst utført i eiers botid. Sparklingsarbeider i 4 rom er dokumentert ved faktura fra Å. Bakken Gulvservice.
2020: Nytt kjøkken fra IKEA ble montert.
2020: Kjøkken ble flyttet til stue for å etablere soverom 2, det minste soverommet nærmest entréen. Arbeidene er opplyst utført av snekker, rørlegger og elektriker. Det foreligger dokumentasjon på kjøkkenleveranse, rørarbeider og elektriske arbeider.
2020: Røropplegg til nytt kjøkken ble utført av Comfort Bryn AS. Fremlagte fakturaer omfatter nye vann- og avløpsledninger fra kjeller opplegg til nytt kjøkken i stue/første etasje.
2020: Tavlearbeid og elektriske arbeider ble utført av Datek Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring og kursfortegnelse.
2020: Det er opplyst at det ble montert spotter/downlights i alle rom, unntatt baderom, som del av oppgraderingen.
2020: Gulv i alle rom, unntatt baderom, ble avrettet. Arbeidene er opplyst utført av Å. Bakken Gulvservice.
2020: Det ble lagt nytt gulv i alle rom, unntatt baderom. Arbeidene er opplyst utført av snekker.
2020: Vinduskarm på det minste soverommet ble kledd inn i forbindelse med etablering av rommet. Arbeidene er opplyst utført av snekker.
2020: Tak ble senket i gang, stue/kjøkken og begge soverom. Arbeidene er opplyst utført av snekker.
2020: Hvitevarer ble kjøpt nye. Fremlagt dokumentasjon omfatter blant annet integrert kjøl/frys og oppvaskmaskin fra IKEA samt vaskemaskin.
2020: Integrerte/fastmonterte garderober ble etablert på begge soverom. Innredning er opplyst levert fra IKEA, og skyvedører med skinner i gulv og tak fra Garderobemekka.
2020: Ny baderomsinnredning, herunder servant og servantskap, ble montert. Arbeidet er opplyst utført av rørlegger.
2021: Det foreligger rapport fra Elvia etter periodisk inspeksjon av elektrisk anlegg.
2023: Taket på bygget er opplyst rehabilitert/fornyet i regi av borettslaget.
2024: Vinduer i hele bygget er opplyst skiftet i regi av borettslaget.
2025: Oppvaskmaskin ble byttet. Det foreligger fremlagt kvittering.
2019: Eier opplyser at badet ble etablert/rehabilitert av tidligere eier/borettslaget før overtakelse. Dokumentasjon er foreløpig ikke fremlagt. Eier opplyser videre at sluk ble byttet i forbindelse med disse arbeidene, men dette er ikke dokumentert i fremlagt materiale.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke som eget dokument på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier, samt tilgje | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2023 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

# Forutsetninger

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Atrium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 27260058 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Kaja Moen Olgyai | Martha Tereze Olgyai |

| Gateadresse |
| --- |
| Knut Alvssons vei 23 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0574 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260058

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Røropplegg ved flytting av kjøkken

Arbeid utført av: Comfort Bryn AS

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i tak på bygget. Tak, vinduer og fasade ble rehablitert av borettslaget i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført kontroll av Elvia, periodisk inspeksjon av elesktrisk anlegg. Det har ikke blitt utført arbeider etter kontroll fra Elvia

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det ble bygget balkonger i 40 av 60 leiligheter i gården. Min leilighet har ikke balkong

Document reference: 27260058

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ta kontakt med styret i borettslaget for nærmere informasjon. Styreleder: Tormod Kvisler, tele 911 46 389

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260058

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27260058

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kaja Moen Olgyai | 883471522fcea9fd039df9 fabd672ebc5d8afd9f | 16.04.2026 06:16:03 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Martha Olgyai | 93449c5585ad3e261ed4a 42f59e2e4f6b586540c | 17.04.2026 15:10:19 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 27260058

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Knut Alvssons vei 23 |
| Postnr | 0574 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 83 |
| Bnr. | 144 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 80201125 |
| Bolignr. | H0102 |
| Merkenr. | c592a1f7-9bc5-49d9-b22e-9f51f70de8d3 |
| Dato. | 12.12.2022 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk 2,400 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 2,400 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
**- Montering tetningslister**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1930 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 32 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon:** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Knut Alvssons vei 23
Postnr/Sted: 0574 OSLO
Bolignr: H0102
Dato: 12.12.2022 20:08:51
Energimerkenr: c592a1f7-9bc5-49d9-b22e-9f51f70de8d3

Gårdsnr: 83
Bruksnr: 144
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 80201125

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 23: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

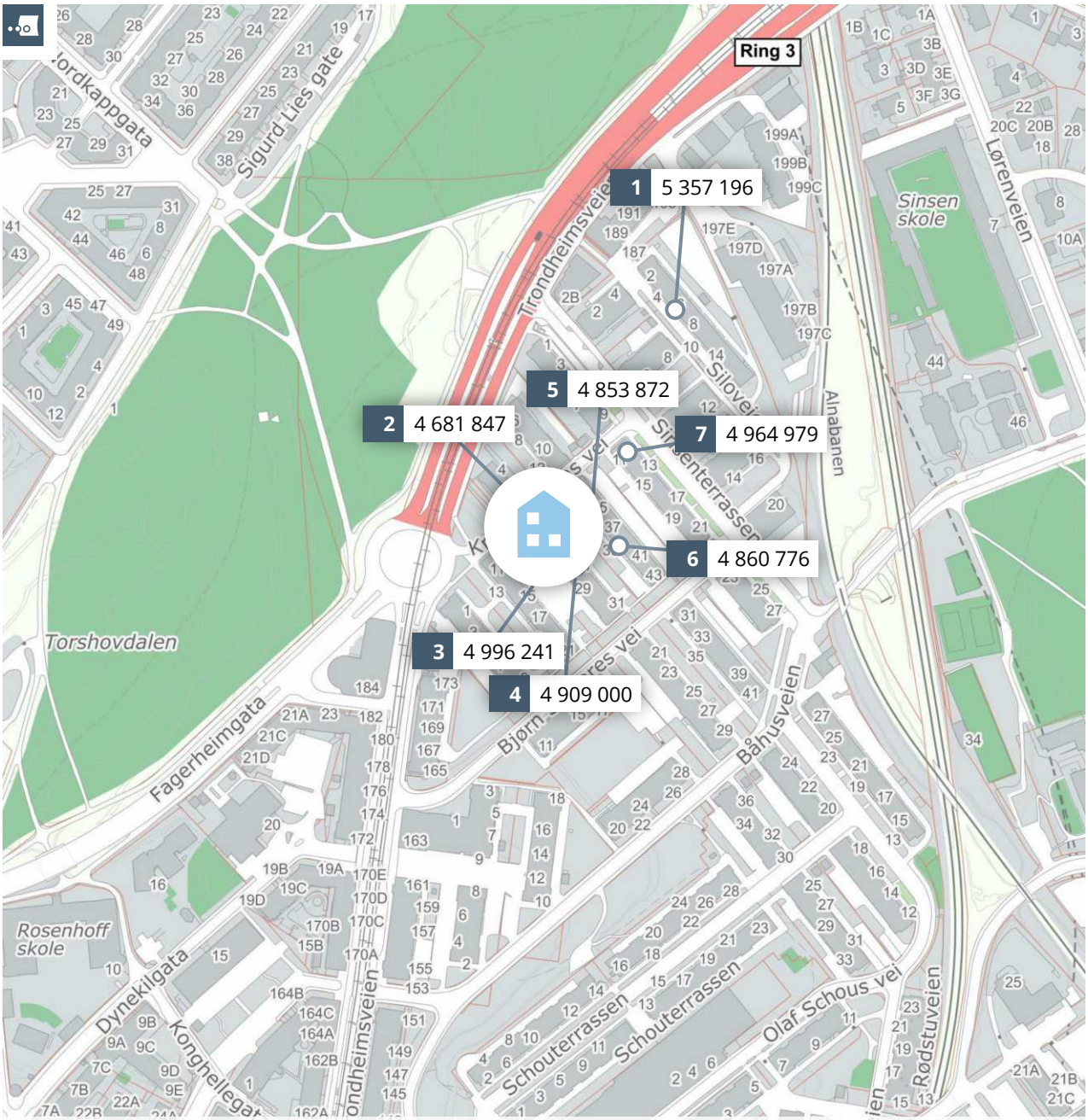
### Tiltak 27: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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




# Meglers verdivurdering

# KNUT ALVSSONS VEI 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 04.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ousman Berger Jatta.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Knut Alvssons vei 23, 0574 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 83 BNR 144 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 4

Verdivurdert til

**4 830 000**

| 172 668 | 5 002 668 | 87 719 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 57 m² | 4 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1936 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 941 |
| Formue | 0 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Siloveien 6 | | | | | | | | | |
| | 50 m² | 1935 | 3. etg | 2 sov | 02.02.2026 | 5 250 000 | **5 250 000** | 107 196 | 5 357 196 | **107 144** |
| 2 | Knut Alvssons vei 23 | | | | | | | | | |
| | 53 m² | 1936 | 1. etg | 2 sov | 21.07.2025 | 4 400 000 | **4 275 000** | 406 847 | 4 681 847 | **88 337** |
| 3 | Knut Alvssons vei 25 | | | | | | | | | |
| | 53 m² | 1936 | 4. etg | 2 sov | 04.02.2026 | 4 365 000 | **4 365 000** | 631 241 | 4 996 241 | **94 269** |
| 4 | Knut Alvssons vei 27 | | | | | | | | | |
| | 53 m² | 1936 | 3. etg | 2 sov | 17.09.2025 | 4 370 000 | **4 300 000** | 609 000 | 4 909 000 | **92 623** |
| 5 | Knut Alvssons vei 35 | | | | | | | | | |
| | 50 m² | 1938 | 1. etg | 2 sov | 27.06.2025 | 4 500 000 | **4 370 000** | 483 872 | 4 853 872 | **97 077** |
| 6 | Knut Alvssons vei 39 | | | | | | | | | |
| | 50 m² | 1937 | 2. etg | 2 sov | 29.09.2025 | 4 400 000 | **4 375 000** | 485 776 | 4 860 776 | **97 216** |
| 7 | Sinsenterrassen 11 | | | | | | | | | |
| | 55 m² | 1935 | 2. etg | 2 sov | 06.08.2025 | 4 700 000 | **4 700 000** | 264 979 | 4 964 979 | **90 272** |

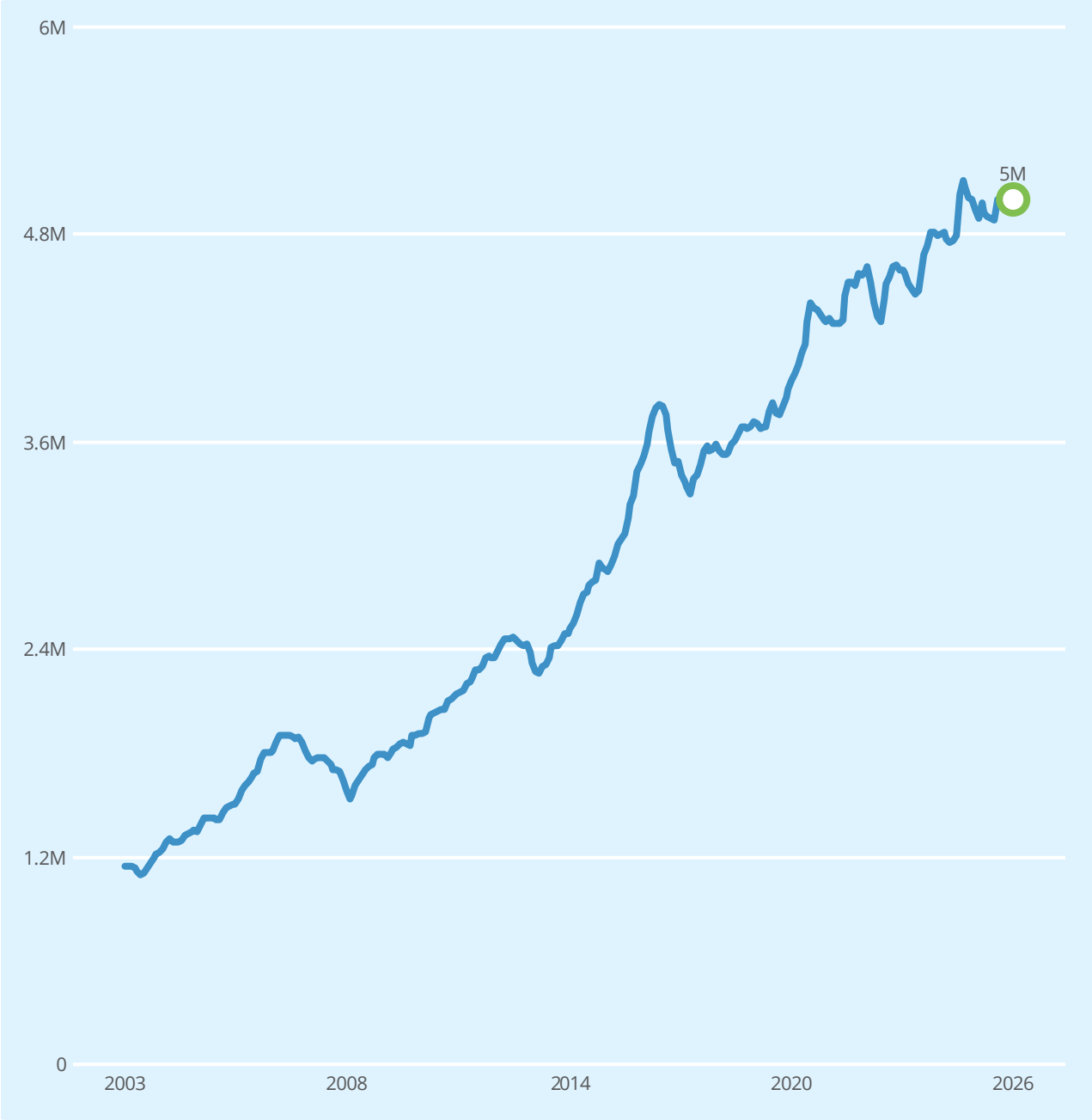
Total oppgradert 3-roms. Avrettet gulv, nyere elektriskanlegg, nyere kjøkken, nyere vinduer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.02.2020 | 01.11.2019 | 28.02.2020 | - | 3 100 000 | 0 | 3 100 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har gjennomgått store oppgraderinger fra siste omsetning.

## Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 4 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
**4 806 000** Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

## Leiligheter solgt i SINSEN RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

**4 807 000** Salgspris i snitt
**4 772 000** Prisantydning i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.8% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**108 597** Grünerløkka bydel i snitt siste 6 mnd
**101 895** SINSEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**87 719** Knut Alvssons vei 23 Totalpris 5 000 000

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260058 . Vår ref.: 2175-1-01 Dato: 09.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Alvsson Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 922938490 |
| Andelseier: | Olgyai, Kaja Moen |
| Medeier: | Olgyai, Martha Tereze |
| Leilighetsnummer: | 01 |
| Adresse: | Knut Alvssons Vei 23, 0574 OSLO |
| Andelsnummer: | 1 |
| Gnr. | 83 |
| Bnr. | 144 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 0,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS- polisenummer 79365270.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

OBS: Alvsson Borettslag og Sameiet Knut Alvssonsvei 23–31 er tilknyttede boligselskaper med felles styre. Forhold i det ene selskapet vil derfor kunne påvirke det andre. Sameiet har fellesgjeld som borettslaget også hefter for. Denne gjelden fremkommer ikke under fellesgjeld per andel i borettslaget, og det totale gjeldsbildet vil derfor ikke være synlig uten at det innhentes opplysninger fra begge selskaper. Borettslaget utgjør ca. 78 % av sameiet, og gjelden fordeles i henhold til eierbrøken. For korrekt informasjon om total gjeld per andel, ta kontakt med rådgiver. Forsikring: KLP med polisenr. 79365270. Parkering kan leies i sameiet, = eget selskap 2176 i OBOS, kontakt styret. Det tilkommer et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende prisliste. Det har blitt gjennomført omfattende vedlikehold av bygningsmassen. I den forbindelse har det blitt tatt opp lån for finansieringen av dette. Lånet er tatt opp av det tilknyttede sameiet med sikkerhet i borettslaget. Se protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 13.02.23 for ytterligere informasjon.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208374354 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 5 424 744,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2054 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98208035363 |
| Lånetype: | Annuitetslån |

| | |
|---|---|
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 6 608 924,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2052 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 941,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Fjernvarme | 1 057,00 | |
| Lån Borettslag | 769,00 | |
| Felleskostnader | 5 849,00 | |
| Bredbånd | 266,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 373,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 28 335,- |
| Annen formue: | 0,- |
| Gjeld: | 677 168,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208374354 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208035363 |
| Restsaldo: | 172 667,56 |
| Kapitalkostnader: | 1 004,82 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 172 667,56,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon: 22 98 14 86.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tormod Kvisler, e-post:alvsson@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2175
ALVSSON BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i ALVSSON BORETTSLAG

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

**Digital avstemning med møte:**
Avstemningen åpner 26. mai kl. 20:00 og lukker 29. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2175

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 18:00 , Teams.

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser
8. Kartlegging av interesse for IN-ordning (individuell nedbetaling) for borettslagets fellesgjeld

Med vennlig hilsen,
**Styret i ALVSSON BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styreleder Tormod Kvisler er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Håkon Sjøholt Sagen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

**Vedlegg**

1. 2175_Årsregnskap.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tormod  Kvisler
  Gjenvalg

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

-
-

---

Sak 7

## Etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det etableres elbilladere på sameiets 20 parkeringsplasser. Dette tiltaket vil møte dagens og fremtidens behov for lading av elbil og bidra til å øke attraktiviteten og verdien på eiendommen vår.

Kort oppsummert:

- **Antall ladepunkter:** 20 stk, én per plass.
- **Total kostnad:** kr 262 365 inkl. mva (iht. tilbud fra Enviro Elektro AS).
- **Offentlig tilskudd:** kr 78 709 fra Oslo kommune (ca. 30 % av totalbeløpet).
- **Netto kostnad for borettslaget/sameiet:** kr 183 656.
- **Finansiering:** Kostnaden dekkes fra borettslagets/sameiets egenkapital. Dette vil **ikke** påvirke felleskostnadene.

For leietakere av parkeringsplasser:

- Leietakere som ønsker å benytte elbillader vil måtte betale for strømforbruk samt en månedlig kostnad knyttet til bruk og vedlikehold av systemet (drift og administrasjon dekkes gjennom brukerne).
- Det vil være mulighet for individuell tilgangsstyring og forbruksovervåking via app.
- **Leiekostnaden for parkeringsplassene vurderes justert**, og styret vil komme tilbake til dette etter en nærmere gjennomgang.

Retten til lading er lovfestet:

Etter endringer i eierseksjonsloven har eiere i borettslag og sameier nå en **lovfestet rett til å lade elbil**, forutsatt at det kan gjøres forsvarlig og uten urimelige kostnader eller ulemper for fellesskapet. Dette er nærmere omtalt hos Huseierne: www.huseierne.no/lading-av-elbil-i-sameier

Begrunnelse:

Styret mener dette er et nødvendig og fremtidsrettet tiltak. Elbilandelen øker raskt, og flere beboere har uttrykt ønske og behov for lademuligheter. Samtidig gjør støtte fra Oslo kommune dette til et økonomisk gunstig tidspunkt for utbygging. Det er viktig å merke seg at kostnaden **ikke** påvirker felleskostnadene, og kun de som benytter seg av lading vil stå for den løpende driftskostnaden.

Styrets innstilling

På grunn av den lovfestede retten til lading av elbvil, mener styret det er nødvendig å bygge ut ladekapasitet i sameiet. Styret mener tilbudet fra Enviro vil gi en god og fleksibel løsning for borettslaget/sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at borettslaget/sameiet bygger ut 20 elbilladere i henhold til tilbud fra Enviro Elektro AS, til en total kostnad på inntil kr 262 365 inkl. mva. Investeringen finansieres fra borettslagets egenkapital og vil ikke påvirke felleskostnadene. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet og fastsette leievilkår og priser for bruk av ladepunktene.

Vedlegg

2. Enviro elektro.pdf

3. godkjent søknad til Oslo kommune ENVIRO.pdf

Sak 8

## Kartlegging av interesse for IN-ordning (individuell nedbetaling) for borettslagets fellesgjeld

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret er forespurt av beboere om muligheten for IN-ordning, og ønsker å kartlegge beboernes interesse for å innføre en IN-ordning (individuell nedbetaling) for borettslagets fellesgjeld. En slik ordning vil gi andelseiere mulighet til å innfri sin andel av fellesgjelden og dermed få redusert månedlige felleskostnader.

**Viktig å merke seg:**

- IN-ordningen vil **kun gjelde for borettslagets fellesgjeld**, og ikke borettslagets andel av lån som tilhører sameiet.
- Det vil ikke bli fattet vedtak om å innføre IN-ordning nå. Dette er kun en **interesseregistrering**.
- Dersom det viser seg at mange beboere er interessert, vil styret gå videre med en mer detaljert utredning, inkludert kostnadsoverslag, og eventuelt innkalle til et **ekstraordinært årsmøte** for å stemme over et formelt vedtak.

**Kostnader ved IN-ordning (per mai 2025, i henhold til informasjon fra OBOS):**

- Borettslaget må betale et engangsbeløp på kr 31 750,- (inkl. mva) for å tiltre ordningen.
- Årlig administrasjonskostnad tilsvarende 10 % av forretningsførerhonoraret, begrenset oppad til et fastsatt beløp.
- Den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen, må betale et vederlag på kr 5 000,- (inkl. mva) til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

**Forslag til vedtak 1**
Jeg er interessert i at borettslaget vurderer å innføre en IN-ordning

**Forslag til vedtak 2**
Jeg er ikke interessert i at borettslaget vurderer en IN-ordning

**Vedlegg**
4. IN-Brosjyre Hvit.pdf

# Styrets årsrapport

### Styret

Styret har fungert felles for sameiet og borettslaget, og har i perioden bestått av:

- Tormod Kvisler (styreleder)
- Ole Henrik Dyrseth
- Reidar Vøllo
- Marte Sjøholt Sagen
- Alexander Lorvik (fratredd vinter 2025)
- Jonas Gitle G. Abu Younis
- Trym Christian Thorsen
- Vara: Sigrid Strand

Styret har tilstrebet å ha digitale styremøter minst én gang i måneden, med enkelte avvik. I etterkant av møtene har styret forsøkt å informere beboere fortløpende, blant annet gjennom publisering av artikler på Vibbo.

### Vedlikehold og prosjekter

Etter en hektisk periode frem til sommeren 2024 med vindus- og balkongprosjektet, har styret hatt en noe roligere høst. Flere styremedlemmer har hatt omfattende forpliktelser utenfor styrearbeidet, noe som har påvirket kapasiteten.

På nyåret 2025 ble det gjennomført en brannbefaring og brannteknisk tilstandsanalyse. Analysen avdekket enkelte nødvendige tiltak, og styret er i dialog med OBOS Prosjekt for å innhente tilbud på gjennomføring. Vi vil informere beboerne nærmere når tilbudene foreligger. Kostnadene tilknyttet tiltakene vil dekkes av sameiets/borettslagets egenkapital.

Det er også foretatt undersøkelser av soilrørene i bygget for å vurdere tilstand og eventuelt behov for tiltak. Foreløpige funn viser at soilrørene på bad virker å være i tilfredsstillende stand, men vi avventer endelig rapport.

### Reklamasjoner etter balkong- og fasadeprosjektet

Styret arbeider med dokumentasjon av følgeskader og reklamasjoner etter det nylig avsluttede prosjektet. Dette arbeidet har høy prioritet frem mot sommerferien 2025, og beboerne vil bli informert om fremdrift og eventuelle krav.

### Økonomi

De planlagte branntekniske tiltakene og vurderingene knyttet til soilrør kan få økonomiske konsekvenser. Branntiltakene vil medføre en kostnad som dekkes av egenkapitalen.

I tillegg har styret arbeidet med å legge til rette for elbillading på parkeringen. Målet er at investering og drift av elbilladere skal være selvfinansierende gjennom brukerbetaling, og ikke belaste fellesskapet økonomisk i særlig grad.

Videre preges økonomien av det fortsatt høye rentenivået. Styret har derfor budsjettert med et kontrollert underskudd for inneværende år, med forventning om rentejusteringer og lavere kostnader utover året.

### Vaskeriet

Det er anskaffet en ny tørketrommel siden forrige årsmøte, og det er nå innført digital booking av vaskeriet via Vibbo. Dette har bidratt til bedre oversikt og fordeling av vasketid.

### Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader siden forrige årsmøte – én på høsten og én på våren. Tusen takk til alle som deltok og bidro til et triveligere nærmiljø.

### Ekstraordinært årsmøte

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i juli 2024. Møtet gjaldt låneopptak i forbindelse med balkongbyggingen, og var nødvendig for å strukturere lånene korrekt mellom borettslaget og sameiet.

### Elbilladere

Styret har merket økende interesse for elbillading blant beboerne. Det er derfor gjort forundersøkelser knyttet til tekniske og økonomiske løsninger. Styret legger frem en egen sak om dette på årsmøtet, med forslag til videre fremdrift.

### Annet

- Ny flaggstang er på plass, og det er hengt opp ny vimpel.
- Under vårens dugnad ble det montert nye sykkelstativer ved oppgang 31.
- Styret har vært i kontakt med flere tilbydere av vaktmestertjenester, og det arbeides med å inngå ny avtale for å sikre kontinuitet og god kvalitet i vedlikehold og service.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Alvsson Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alvsson Borettslag som viser et underskudd på kr 3.595.536. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.05.2025

ALPHA REVISJON AS

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.05.2025

**ALVSSON BORETTSLAG**
**ORG.NR. 922 938 490, KUNDENR. 2175**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **249 270** | **-174 283** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -3 595 536 | 134 671 |
| Aktivering | 13 | -5 195 635 | 0 |
| Korrigert andel fellesanlegg tidl.år | | 0 | 123 634 |
| Endring andel fellesanlegg | | 4 026 662 | 270 005 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 15 | 5 550 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -122 343 | -104 756 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **663 148** | **423 554** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **912 418** | **249 270** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 999 049 | 471 610 |
| Kortsiktig gjeld | -86 631 | -222 340 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **912 418** | **249 270** |



Transaksjon 09222115557546745234 Signert TK, RV, OHD, JGGAY, AL, MSS, TCT

**ALVSSON BORETTSLAG**
**ORG.NR. 922 938 490, KUNDENR. 2175**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 505 956 | 2 880 933 | 3 311 000 | 3 976 000 |
| Andre inntekter | 3 | 81 869 | 299 421 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 587 825** | **3 180 354** | **3 311 000** | **3 976 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -7 050 | -7 050 | -7 100 | -8 000 |
| Styrehonorar | 5 | -50 000 | -50 000 | -50 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -27 125 | -30 938 | -15 000 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -82 135 | -78 000 | -82 000 | -86 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -23 011 | -23 736 | -25 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | 0 | -6 955 | -2 000 | 0 |
| Kostnader sameie | | -5 590 056 | -1 849 725 | -1 956 000 | -2 032 955 |
| Energi/fyring | 9 | -510 816 | -506 255 | -511 000 | -485 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -143 424 | -131 472 | -145 000 | -154 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -6 732 | -6 491 | -12 000 | -4 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-6 440 349** | **-2 690 621** | **-2 805 100** | **-2 830 455** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-2 852 524** | **489 733** | **505 900** | **1 145 545** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 15 757 | 4 385 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -758 769 | -359 447 | -311 000 | -707 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-743 012** | **-355 063** | **-311 000** | **-707 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-3 595 536** | **134 671** | **194 900** | **438 545** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 134 671 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -400 853 | 0 | | |
| Udekket tap | | -3 194 683 | 0 | | |



Transaksjon 09222115557546745234 Signert TK, RV, OHD, JGGAY, AL, MSS, TCT

**ALVSSON BORETTSLAG**
**ORG.NR. 922 938 490, KUNDENR. 2175**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 144 695 635 | 139 500 000 |
| Tomt | | 15 500 000 | 15 500 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | | -3 920 119 | 106 543 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **156 275 516** | **155 106 543** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 40 933 | 10 653 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 943 626 | 457 053 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 14 490 | 3 904 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **999 049** | **471 610** |
| **SUM EIENDELER** | | **157 274 565** | **155 578 153** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 48 * 5 000 | | 240 000 | 240 000 |
| Annen egenkapital | | 553 153 | 553 153 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 400 854 |
| Udekket tap | 14 | -3 194 683 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-2 401 530** | **1 194 006** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 12 265 963 | 6 838 306 |
| Borettsinnskudd | 16 | 140 323 501 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | 17 | 7 000 000 | 147 323 501 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **159 589 464** | **154 161 807** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 40 052 | 29 552 |
| Leverandørgjeld | | 517 | 31 170 |
| Påløpte renter | | 3 881 | 35 711 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 8 038 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 42 181 | 117 869 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **86 631** | **222 340** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **157 274 565** | **155 578 153** |
| Pantstillelse | 19 | 187 968 719 | 182 418 719 |
| Garantiansvar | 20 | 5 866 354 | 276 398 |

Oslo, 10.05.2025
Styret i Alvsson Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Tormod Kvisler | Reidar Vøllo | Ole Henrik Dyrseth |
| Jonas Gitle G. Abu Younis | Alexander Lorvik | Marte Sjøholt Sagen |
| Trym Christian Thorsen | | |



Transaksjon 09222115557546745234 Signert TK, RV, OHD, JGGAY, AL, MSS, TCT

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 297 856 |
| Fjernvarme | 509 764 |
| Lån Borettslag | 352 427 |
| Balkonglån | 202 734 |
| Bredbånd | 143 175 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 505 956** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tilbakeført avsetning mot Lantan AS | 81 869 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **81 869** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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



Transaksjon 09222115557546745234 Signert TK, RV, OHD, JGGAY, AL, MSS, TCT

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 157, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 125.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -23 011 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-23 011** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Oslo murmesterbedrift AS | -5 195 635 |
| Aktiverte kostnader i balansen | 5 195 635 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **0** |

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

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

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | -510 816 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-510 816** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre fremmede tjenester | -1 491 |
| Trykksaker | -32 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 157 |
| Andre kontorkostnader | -1 055 |
| Porto | -50 |
| Bank- og kortgebyr | -2 948 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-6 732** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 4 175 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 123 |
| Andel renteinntekter Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 | 10 459 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **15 757** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -545 459 |
| Andel rentekostnader Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 | -213 310 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-758 769** |



Transaksjon 09222115557546745234 Signert TK, RV, OHD, JGGAY, AL, MSS, TCT

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 2021 | 155 000 000 |
| Utskillelse av tomt | -15 500 000 |
| Tilgang 2024 Balkonger | 5 195 635 |
| **SUM BYGNINGER** | **144 695 635** |

Tomten er kjøpt.
Gnr.83/bnr.144
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Dette er finansiert ved låneopptak.

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

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos Boligkreditt AS | | |
| Lånet er ett annuitetslån med flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -7 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 161 694 | |
| Nedbetalt i år | 93 760 | |
| | | -6 744 546 |
| Obos-Banken AS | | |
| Lånet er ett annuitetslån med flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -5 550 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 28 583 | |
| | | -5 521 417 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-12 265 963** |

**NOTE: 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -140 323 501 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-140 323 501** |


Transaksjon 09222115557546745234 Signert TK, RV, OHD, JGGAY, AL, MSS, TCT

**NOTE: 17**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Gjeld til utbygger og Lantan AS, skal konverteres til borettsinnskudd | -7 000 000 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-7 000 000** |

**NOTE: 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Depositum | -36 000 |
| Gebyr og fakturaomkostninger | -175 |
| Lantan AS | -6 006 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-42 181** |

**NOTE: 19**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 140 323 501 |
| Borettsinnskudd, etablert pant i 2020, men vedtak om konvertering mangler | 12 676 499 |
| Pant i lån tilhørende sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 | 278 719 |
| Pantelån | 12 265 963 |
| **TOTALT** | **165 544 682** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 144 695 635 |
| Tomt | 15 500 000 |
| **TOTALT** | **160 195 635** |

**NOTE: 20**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 77,82 % av Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 som utgjør kr 5 866 354.

Selskapets andel i Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Transaksjon 09222115557546745234 Signert TK, RV, OHD, JGGAY, AL, MSS, TCT

Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31
Knut Alvssonsvei 23-31

tirsdag 18. februar 2025

Tilbudsnr: 10062

# Etablering av elbil-anlegg for 20stk. parkeringsplasser

## 1.0 Infrastruktur

Infrastruktur er regnet som egen pris, da dere kan søke om støtte fra kommunen.

| Pos.nr | Spesifikasjon | Enh. | Ant. |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Søknad til Nettselskap om endringsmelding strøm | stk | 1 |
| 1.2 | Prosjektering rigg og oppstart | stk | 1 |
| 1.3 | Flatkabel 16mm2 | RS | 1 |
| 1.4 | PFSP 4G16mm2 | RS | 1 |
| 1.5 | Graving | RS | 1 |
| 1.6 | Vern 63 A | stk | 2 |
| 1.7 | Plater for å feste ladestasjoner på eksisterende gjerde | stk | 20 |
| 1.8 | Kabelstige for feste av kabel | RS | 1 |
| 1.9 | Ny fordeling til elbil 125A | RS | 1 |
| 1.10 | AP punkter kablet i LAN | stk | 1 |
| 1.11 | Dynamisk enerigstyring i hovedtavlen opp mot bygget | stk | 1 |
| 1.12 | Oppsett for internett kobling til strømmåling med 4G ruter | stk | 1 |
| 1.13 | Programmering for energi og laststyring | stk | 1 |
| 1.14 | Samsvarserklæring og FDV | stk | 1 |
| | **Pris infrastruktur pr plass** | kr | **kr 10 494** |
| | **Sum total eks mva.** | kr | **kr 209 890** |

## 2.0 Ladestasjon

Ladestasjonen kan tilknyttes energistyring og ulike betalingsløsninger.

| Pos.nr | Spesifikasjon | Enh. | Ant. | Sum |
|---|---|---|---|---|
| **2.0** | **Ladestasjon fra Garo med RFID og ISO15118** | **stk** | **1** | **kr 14 500** |
| | | | | |

**Uni**

Ved etterbestilling vil det tilkomme oppmøte og programmering tillegg à kr 1000 per ladestasjon.

GARO®
En nytenkende kraft




Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr 924 547 561
Smeflow ID 9919268 Side 16

**OPSJON på montering av bakplater på alle plasser.**

| Pos.nr | Spesifikasjon | Enh. | Ant. | Enhetspris | Sum |
|---|---|---|---|---|---|
| **2.1** | **Bakplate for ladestasjoner** | **stk** | **20** | **2500** | **kr 50 000** |
| | **Sum totalt eks. mva.** | | | | **kr 50 000** |
| | Sum etter utbetalt søtte fra oslo kommune 30% | | | | kr 15 000 |

**Pris på ladestasjon ved valg av OPSJON**

| Pos.nr | Spesifikasjon | Enh. | Ant. | Sum |
|---|---|---|---|---|
| **2.2** | **Ladestasjon fra Garo med RFID og ISO 15118** | **stk** | **1** | **kr 12 000** |
| | | | | |

### 3.0 Behovsanalyse

Kunden ønsker et fremtidsrettet lade-anlegg som dekker behovene både nå og for all fremtid. Kunden ønsker et anlegg med åpne protokoller uten bindinger til produsenter, 3.part systemer eller strømselskap. Alle skal kunne lade samtidig, og komme til fulladet bil neste morgen. Maksimal utnyttelse av tilgjengelig strøm er alfa omega. Kunden ønsker et lade-anlegg bygget for fremtidens behov. Kunden ønsker en fast pris på installasjonen og en anbefalt 3.parts løsning for sømløs drift og automatisk fakturering. Dette slik at styret selv ikke behøver å ta noen del i lade-anleggets drift etter at de har signert avtale med el-installatøren.

### 4.0 Løsningsbeskrivelse

For å kunne sikre god ladehastighet og unngå eller redusere kostnader ved å oppgradere trafo eller grave inn mer strøm fra tilstøtende trafoer, så etterstreber vi å prosjektere et lade-anlegg som får brukt mest mulig av den kapasiteten som er tilgjengelig, smartest mulig. Vår kunnskap er deres trygghet.

Løsningen på overstående utfordring er å ha full kontroll over hva bygget bruker av strøm til enhver tid, dette gir oss anledning til å kunne skyve all ledig strøm til lade-anlegget uten at det går på bekostning av noen av byggets opprinnelige strøm laster. For å optimalisere energistyringen så installerer vi en måler på inntaket sammen med Garo sin dynamiske energistyring. Dette gjør at vi kan skyve strømmen mellom lade-anlegg og de øvrige lastene sømløst og dermed få allokert all ledig strøm til enhver tid uten fare for overbelastning.

Dynamisk energistyring er nøkkelen til smarte og bærekraftige lade-anlegg og vi har sortert Garo sin løsning til å være mest effektiv, ha færrest feilkilder og sikrer at alle beboere kommer til fulladet bil hver dag.


Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561
Oneflow ID 9919268 Side 2 av 0

## Prosjektert for 20-parkeringsplasser ute på eksisterende gjerde

### Infrastruktur

Vi søker nettselskap (elvia) om 125A og ny måler dedikert til ladeanlegget, denne blir montert i ny fordeling som blir plassert i samme område som eksisterende hovedfordeling. Det blir lagt ut 2stk. 63A til ladestasjonene, dette vil gi en samtidighet 2,5kW hvis alle 20 parkeringsplassene lader samtidig.

Det er i dag et gjerde som skiller deres plasser for naboen, vi bruker dette til å montere en kabelstige som vi bruker som føringsvei for kabler, for å få festet ladestasjonene på gjerde bruker vi plater som er laget for dette formålet. Monteringshøyde på ladestasjonene vil være likt det dere har på motorvarmerne deres i dag.

### Nettverk

Vi legger opp 2stk. aksesspunkter for å få ladestasjonene på internett, ladeanlegget er ikke avhengig av internett for å fungere, men vi må ha dette slik at driftsoperatøren kan utføre fakturering og support på ladestasjonene.

### Graving

Vi må grave fra inngang ved hovedfordeling over til gjerde, det blir lagt 2stk. 50mm rør fra bygg til parkeringsplass. Alt av graving og reasfaltering er inkludert i tilbudet.





Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561

Oneflow ID 9919268 Side 3 av 10

**Ap punkter i LAN og kommunikasjon mellom ladestasjonene og eventuell 3.part og fordelene med at systemet ikke trenger å gå via noen produsent eid skytjeneste.**

Det som skiller Garo slik vi setter det opp fra de fleste andre systemer er at alle driftsmessige funksjoner som dynamisk energistyring, lastbalansering, fasebalansering etc. foregår lokalt uten behov for internett. Dette er et viktig aspekt, om internett faller ned fungerer systemet like godt og alle har full ladet bil på vei til jobb neste morgen. Alt dere trenger internett for i våre systemer er så 3.part kan fakturere og gjøre support.

At systemet vi leverer ikke må gå via noen skytjeneste har også en klar fordel da dere ikke er bundet til 3.part for fakturering og support. Dere som kunde står fritt til å shoppe dette selv, noe som med tiden vil være en klar fordel. Markedet er i stadig vekst og jo færre bindinger systemet dere investerer i, jo bedre er det for dere som kunde.

Samtidig er det et poeng at alle skytjenester til 3.part systemene er proprietære, da hjelper det lite med en ladestasjon som har åpne protokoller (OCPP). Er skytjenesten som skal få ladestasjonene til å fungere proprietære (produsent eid) så er dere fremdeles prisgitt det selskapets forretningsplan til enhver tid. Det kan fort påløpe store kostnader for brukere rundt drift og support for all tid når dere er prisgitt produsent eide systemer.

Vi er elektrikere og skal ikke skumme fløten på drift for all fremtid og vi er stolte av å kunne levere et anlegg helt fritt for bindinger til proprietære systemer eller strømselskap, og uten sårbarhet om internett skulle falle ned.

Vi benytter kun AP (aksess punkter) fra anerkjente unifi for kommunikasjon mellom hoved tavle til ladestasjonene og for at ladestasjonene skal fordele strømmen hoved tavlen dere har tilgjengelig til enhver tid helt likt mellom seg. Vi kabler til hvert eneste AP-punkt.

En klar fordel med å bruke industri AP punkter istedenfor å sende signaler igjennom strømkabel eller Ethernet kabel er at om det er en feil et sted i «rekken» så vil det med AP punkter kun berøre dette ene punktet, mens det med Ethernet kabel derimot vil berøre hele rekken med biler. Feilkildene blir eliminert, og vi setter alltid opp en redundant for å være på den sikre siden.

Vi setter drift sikkerhet, forutsigbarhet og en problemfri hverdag for både kunden høyt. Dette koster noe mer i infrastruktur, samtidig gir det dere et Top Notch lade-anlegg med full frihet til å velge og shoppe 3.part og strøm abonnement etter eget ønske, vi gir dere full frihet til å velge.

Ha i mente at systemet dere nå investerer i skal stå der til dommedag: Valget dere fatter skal dere leve med for all tid, så det er et poeng å velge riktig og ikke nødvendigvis billigst der og da, men hva som er lønnsomt over tid.


Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561
Oneflow ID 9919268 Side 19 av 34

**5.0 Tilbudets Nøkkelpunkter:**

***Tilbudet er komplett*** med alt av effektbrytere, strømskinner og vern, det vil ikke tilkomme skjulte kostnader fra vår side. Vi leverer her infrastruktur med høy ladekapasitet pr punkt og slik at alle kan lade raskt og samtidig. Samtidsfaktoren (om alle lader samtidig) er **2.5 kW** på **230V** spenning og opp til maksimalt **7.4 kW** om færre lader samtidig.

***Lade-anlegget er bygget for fremtiden***, infrastrukturen vår bærer **125 A**. Fremtidsrettede lade-anlegg er viktig i vår verden.

***Pris ladestasjon er ferdig programmert og satt opp*** og vi har ingen etableringsavgift eller skjulte kostnader: Dette er en fast pris under installasjons perioden. Vil opplyse om at vi har et etterbestillingsgebyr på som dekker oppmøte, programmering og driftsettelse for bestillinger gjort etter vår installasjon er sluttført.

***Systemet er OCPP med åpne protokoller*** **og ISO15118**
Garo sin ladestasjon har åpne protokoller og mulighet til toveis kommunikasjon. Garo er i vår bok fremst på teknologi og utvikling i bransjen, dette gjenspeiler seg i deres ladestasjoner funksjonalitet. Åpne protokoller er viktig for at kunden selv skal kunne velge fritt mellom tredjepartsløsninger og ikke låses til en ladeleverandør med proprietære protokoller.

***Vi leverer samsvarserklæring og all nødvendig dokumentasjon,*** i henhold til NEK 400. Vi leverer også dokumentasjon for å få utbetalt tilskudd fra Oslo kommune for de som kvalifiserer for det. Vi følger dere i hele prosessen, slik at styret selv ikke behøver å foreta seg noe etter å ha valgt oss som installatør. Vår erfaring med borettslag og lade-anlegg blir deres trygghet.

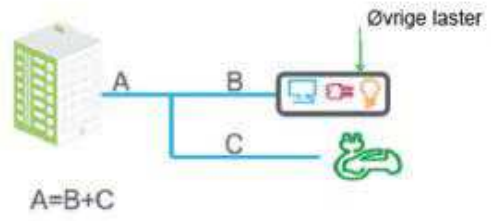



Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561
Oneflow ID 9919268 Side 20 av 34

**6.0 Dynamisk energistyring er selve nøkkelen til smarte ladeanlegg.**

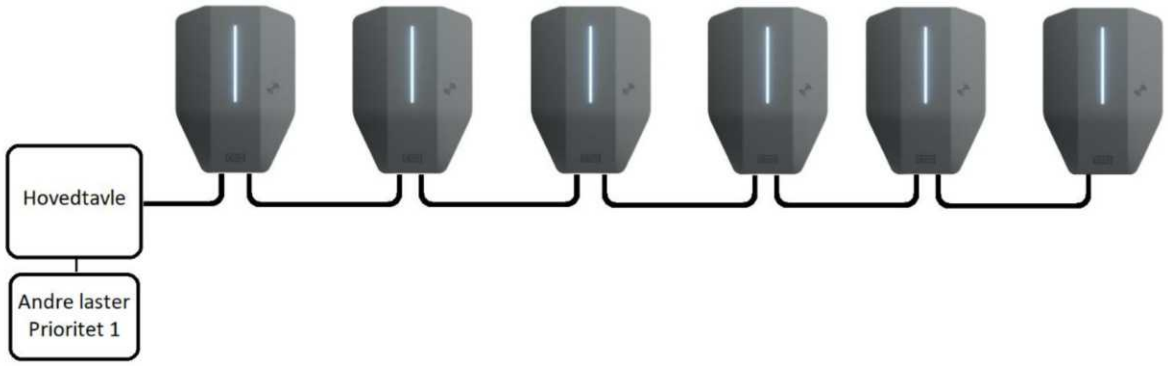
Med fulldynamisk lokal energistyring vil dere til enhver tid få allokert all tilgjengelig strøm, og ha full kontroll på forbruket og effekttopper. En klar fordel med å ha lokal fulldynamisk energistyring på inntaket er at dere vil få allokert strøm til elbilene i tider da bygget har strøm tilgjengelig. Dette er typisk kveld, natt og dag, se for øvrig skisse til høyre under.

STATISK ENERGISTYRING




DYNAMISK ENERGISTYRING



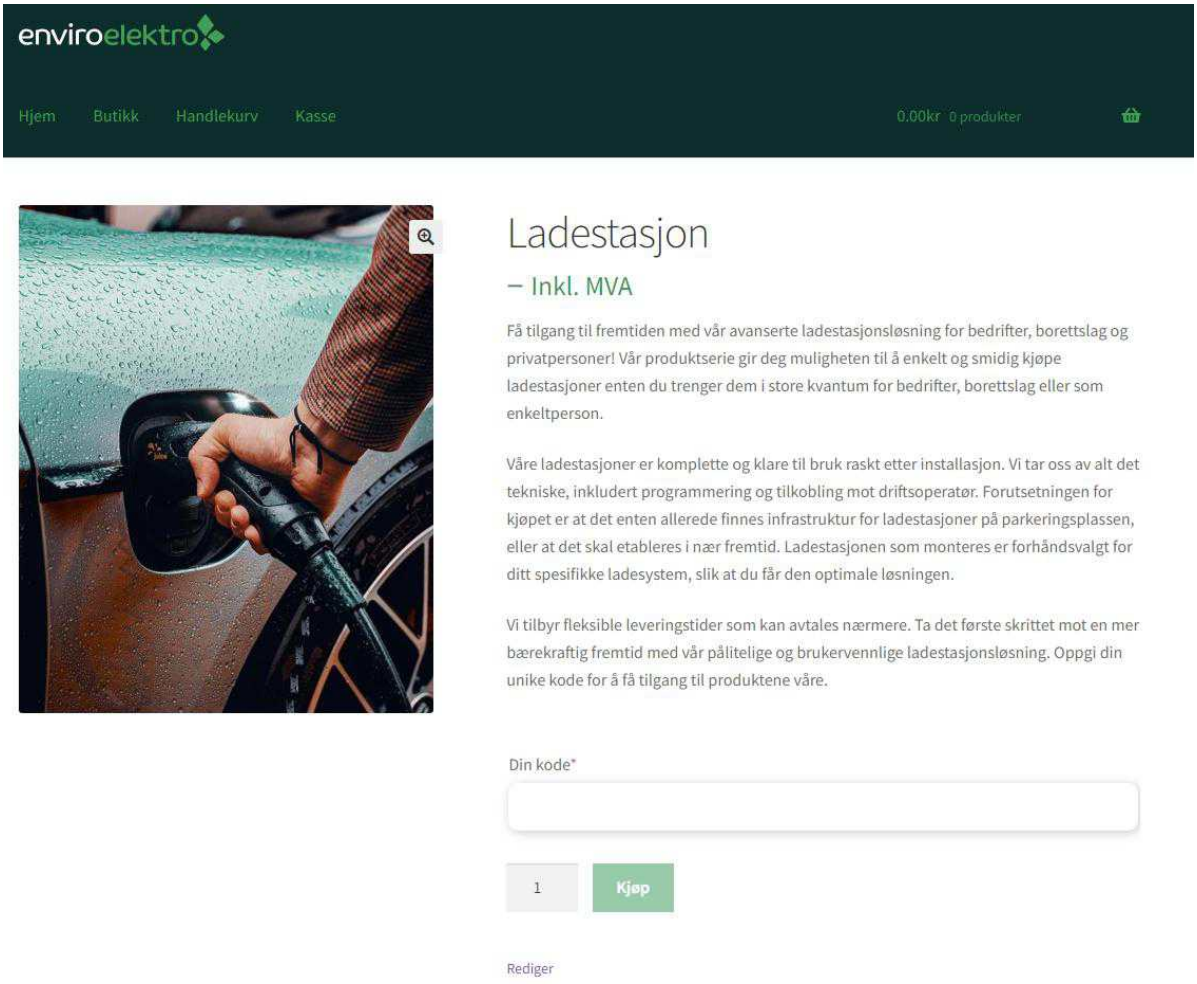





Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561
Oneflow ID 9919268 Side 21 av 34

## 7.0 Bestilling av ladestasjon

www.butikk.enviroelektro.no




Ved kontraktinngåelse vil vi sende deg en unik kode. Denne koden skal legges inn under "Din kode*" når du velger ladestasjonen i handlekurven. Dette gir deg tilgang til den avtalte prisen.

I handlekurven blir det automatisk trukket fra en prosjektrabatt, slik at totalprisen blir prosjektprisen. Vennligst merk at prosjektprisen er gyldig frem til et avtalt tidspunkt før oppstart.

I kassen finner du et felt som heter "Parkeringsplassnr*". Dette feltet må fylles ut for å identifisere den enkelte parkeringsplassen i henhold til deres merking. Hvis det er flere plasser med like numre, vær nøye med å spesifisere.

Når du har fylt ut "Dine opplysninger*", vil du få tilbud om flere betalingsmetoder, inkludert kort, Vipps, faktura, betalingsutsettelse og delbetaling gjennom Svea Finans.

Etter godkjent betaling vil vi registrere bestillingen og avtale installasjon. Vi håndterer bestillinger etter prosjektet uten å involvere styret, slik at beboerne kan fortsette å bruke den unike koden for bestilling.


Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561
Oneflow ID 9919268 Side 7 av 10

**8.0 Anbefalt driftsoperatør:**

laddel

laddel.no
kontakt@laddel.no
38 00 40 90

## Vår tjeneste

- Vi tar oss av alt av betaling, drift, administrasjon og support på deres ladeanlegg.
- Etter hver ladeøkt blir du automatisk belastet for forbruket fra ditt registrerte betalingskort.
- Ladeprisen kan følge spotprisen på strøm time for time.
  Det vil si at når spotprisen er lav, så koster ladingen din mindre.
- Driftsovervåking med automatisk feilretting.

## Spotpris og strømstøtte

Vi bruker spotprising fra Nord Pool som vil si ladeprisen følger faktisk time for time pris på strøm og ikke gjennomsnittlig priser. Strømstøtten er også automatisk kalkulert i ladeprisen. Vi trenger ikke overta eierskap til strømmåleren din.

## Etablering og pris

Vi i Laddel har ingen etableringskostnader, faste kostnader eller bindingstid. Det legges på 15% på ladeprisen som brukeren betaler når det lades. Hver måned får anleggseier en utbetaling fra oss, fratrukket administrasjonsgebyret.

## Dashboard

Dere vil få tilgang til et dashbord som gir dere full oversikt og kontroll over deres ladere. Her vil man få full kontroll på ladepunktene uten ekstra administrasjonsarbeid. I dashboardet får man en enkel og brukervennlig løsning for ladeadministrasjon, oversikt, rapporter og statistikk.

## Døgnåpen support

Vi har døgnåpen support så det er alltid noen tilgjengelige for å hjelpe dere.


Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo Tlf: 918 73 414 post@enviroelektro.no Org. nr: 924 547 561
Oneflow ID 9919268 Side 3 av 10

**9.0 Service/kontroll:**

- Enviro Elektro kan tilby årskontroll for en sum a kr 400 per ladestasjon.

**10.0 Forbehold:**

- Eksterne kostnader er ikke inkludert. (Nettleverandør som f.eks. Elvia
- Søknadspliktig utstyr og arbeider er ikke inkludert og godkjent løsning prises separat.
- Det Forutsetter plass i hoved-tavle for ny strøm måler om dere skulle velge å gå for det og dette godkjennes av nettselskap.
- Abonnement for internettlinje til forbruksmåling er ikke inkludert.
- Bygningsmessige arbeider er ikke medtatt.
- Vi må ha 2 stk parkeringsplasser under installasjons arbeidet.
- HMS krav om toalett eller leie av dette er ikke inkludert i prisen og må innfris av kunde.
- Forutsetter at støtteordning fra Oslo kommune fortsatt er gjeldende med oppgitte satser.

**11.0 Garantier/Betingelser**

| | |
|---|---|
| Alle priser er | Eksklusiv 25 % merverdiavgift og prisjusteres iht Byggjekostnadsindeks for bustader i alt. 2015=100 |
| Tilbudets gyldighet | 60 dager fra dato. |
| Garanti | 24 måneder på utstyr og 60 måneder på installasjonsarbeid. |
| Betalingsbetingelser | Faktureres månedlig i henhold til fremdrift. |
| Leveringsbetingelser | Etter avtale. Arbeidet er beregnet utført innenfor normal arbeidstid, mellom 0700-1530. |
| Salgspant | Enviro Elektro AS har salgspant i utstyr inntil dette er betalt i sin helhet. |
| Vedlikehold/service | Vedlikehold/service faktureres årlig. Avtalen kan sies opp med 2 måneders skriftlig varsel før utløp av avtalen. |

Skulle dere har spørsmål rundt tilbudet er dere mer enn velkommen til å ta kontakt.

**Med vennlig hilsen**

**Stian Lauritzen**
Avdelingsleder | Enviro Elektro AS

Telefon : 40490960
E-post : stian@enviroelektro.no
Adresse: Eikenga 15, 0579 Oslo
www.enviroelektro.no

# Deltakere

**ENVIRO ELEKTRO AS** 924 547 561 Norge

**Undertegner**

Stian Lauritzen
stian@enviroelektro.no

Dato

Leveransekanal: E-post

**SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31** 982609410 Norge

**Undertegner**

Trym Christian Thorsen
Kontaktperson
thorsentrym@gmail.com
+4791746795

Dato

Leveransekanal: E-post

Klimaetaten

Oslo

SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31

Knut Alvssonsvei 23-31
0574 OSLO
Norge
Organisasjonsnummer: 982609410

Saksnummer: 10313

Deres referanse: TRYM CHRISTIAN THORSEN

Sted, dato: Oslo, 25.03.2025

# Søknaden er godkjent

Vi har gleden av å informere om at søknaden om støtte til Ladeinfrastruktur i borettslag og sameier, registrert 17.03.2025 er godkjent. Du har fått tilsagn på 78 709 kr.

| Navn | Antall | Kostnad | Tilsagn |
|---|---|---|---|
| Ladeinfrastruktur i borettslag og sameier | 20 stk | 262 362 | 78 709 |

## Viktig informasjon om tilskuddsordningen

- Tilskuddet er på 30% av godkjente kostnader, begrenset til maksimalt 8 000 kroner per muliggjorte ladepunkt
- Autorisert installatør må stå for det elektriske arbeidet
- Det gis tilskudd til ladeinfrastruktur, ikke til selve ladestasjonen på den enkelte p-plass
- Fristen for å gjennomføre tiltaket og sende inn sluttrapporten er 25.03.2027

### Hva gjør jeg nå?

Nå som søknaden er godkjent kan du sette i gang med tiltaket.

### Hvordan få pengene utbetalt?

Når du har gjennomført tiltaket og betalt, må du sende inn sluttrapport. Du finner sluttrapporten i saken din i tilskuddsportalen ved å trykke på "søknader" i venstremenyen. I rapporten laster du opp dokumentasjon som viser at tiltaket er utført.

**Krav til dokumentasjon:**

- Faktura for arbeidet
- Bekreftelse fra montør på hvor mange ladestasjoner anlegget kan betjene, dersom dette ikke står på fakturaen(e)
- Dokumentasjon på at arbeidet er utført av autorisert installatør. Dette dokumenteres typisk ved å laste opp samsvarserklæring, risikovurdering og/eller sluttkontroll fra leverandør av anlegget

Vi forbeholder oss retten til å etterspørre mer dokumentasjon.

Din frist for å sende inn sluttrapporten i tilskuddsportalen er 25.03.2027. Hvis du ikke sender inn rapporten innen denne fristen vil saken bli avsluttet uten utbetaling.

## Informasjon om utbetaling

Utbetalingen skjer etter at vi har kontrollert at vi har fått dokumentasjonen vi trenger. Se oppdatert informasjon om behandlingstid ved å logge deg inn på tilskuddsportalen.klimaoslo.no og gå til "spørsmål og svar".

Det du får utbetalt avhenger av de faktiske kostnadene til tiltaket. Dersom kostnadene er lavere enn i søknaden, kan også støtten bli lavere. Dersom kostnadene blir høyere, har vi ikke mulighet til å gi mer i støtte enn det du har søkt om etter at tiltaket er startet.

## Bagatellmessig støtte

Denne støtten fra Klima- og energifondet er såkalt bagatellmessig støtte. Et foretak kan ikke motta mer enn 300 000 euro over en periode på tre regnskapsår.

Dersom foretaket er en del av et konsern gjelder beløpsgrensen på 300 000 euro for konsernet som helhet. Din virksomhet er selv ansvarlig for å undersøke om andre deler av konsernet har mottatt støtte og gi korrekt informasjon om tidligere mottatt bagatellmessig støtte for konsernet. Ulovlig støtte kan kreves tilbakebetalt.

Ved å ta imot støtte bekrefter søker at retningslinjene er forstått og overholdt.

## Klagerett

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Du kan klage på vedtaket etter forvaltningslovens §28. Send eventuell klage med begrunnelse til fondet@kli.oslo.kommune.no innen tre uker fra du fikk svar på søknaden.

Ved spørsmål kan du kontakte oss på vår e-post fondet@kli.oslo.kommune.no.

Med vennlig hilsen,

Klima- og energifondet

Oslo kommune Klimaetaten

***Signert av: Maja Eliza Eilertsen, 25.03.2025***

# Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



# IN-Ordningen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

① **Hva innebærer IN-ordningen?**
Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver.
Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

② **Forutsetninger for IN-ordningen**
- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen





③ **Avtaler som må signeres**
- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

④ **Innbetaling fra andelseier**
- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

⑤ **Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen**
Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

⑥ **Kostnader for å tiltre ordningen**
Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
**Selskapsnummer:** 2175 **Selskapsnavn:** ALVSSON BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Styreleder Tormod Kvisler er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitne**

Håkon Sjøholt Sagen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Tormod Kvisler

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐

☐

**Sak 7 Etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser**

Årsmøtet godkjenner at borettslaget/sameiet bygger ut 20 elbilladere i henhold til tilbud fra Enviro Elektro AS, til en total kostnad på inntil kr 262 365 inkl. mva. Investeringen finansieres fra borettslagets egenkapital og vil ikke påvirke felleskostnadene. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet og fastsette leievilkår og priser for bruk av ladepunktene.

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Kartlegging av interesse for IN-ordning (individuell nedbetaling) for borettslagets fellesgjeld**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Jeg er interessert i at borettslaget vurderer å innføre en IN-ordning

☐ Jeg er ikke interessert i at borettslaget vurderer en IN-ordning

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til ~~årsmøte~~ 2025 for ALVSSON BORETTSLAG

(Generalforsamling)

**Organisasjonsnummer**: 922938490

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 26. mai kl. 20:00 til 29. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 26. mai 2025, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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:**
> Styreleder Tormod Kvisler er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Sjøholt Sagen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Tormod  Kvisler (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tormod  Kvisler

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Håkon Sjøholt Sagen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håkon Sjøholt Sagen

## 7. Etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser

Styret foreslår at det etableres elbilladere på sameiets 20 parkeringsplasser. Dette tiltaket vil møte dagens og fremtidens behov for lading av elbil og bidra til å øke attraktiviteten og verdien på eiendommen vår.

**Kort oppsummert:**

- **Antall ladepunkter:** 20 stk, én per plass.

- **Total kostnad:** kr 262 365 inkl. mva (iht. tilbud fra Enviro Elektro AS).
- **Offentlig tilskudd:** kr 78 709 fra Oslo kommune (ca. 30 % av totalbeløpet).
- **Netto kostnad for borettslaget/sameiet:** kr 183 656.
- **Finansiering:** Kostnaden dekkes fra borettslagets/sameiets egenkapital. Dette vil **ikke** påvirke felleskostnadene.

**For leietakere av parkeringsplasser:**

- Leietakere som ønsker å benytte elbillader vil måtte betale for strømforbruk samt en månedlig kostnad knyttet til bruk og vedlikehold av systemet (drift og administrasjon dekkes gjennom brukerne).
- Det vil være mulighet for individuell tilgangsstyring og forbruksovervåking via app.
- **Leiekostnaden for parkeringsplassene vurderes justert**, og styret vil komme tilbake til dette etter en nærmere gjennomgang.

**Retten til lading er lovfestet:**

Etter endringer i eierseksjonsloven har eiere i borettslag og sameier nå en **lovfestet rett til å lade elbil**, forutsatt at det kan gjøres forsvarlig og uten urimelige kostnader eller ulemper for fellesskapet. Dette er nærmere omtalt hos Huseierne: www.huseierne.no/lading-av-elbil-i-sameier

**Begrunnelse:**

Styret mener dette er et nødvendig og fremtidsrettet tiltak. Elbilandelen øker raskt, og flere beboere har uttrykt ønske og behov for lademuligheter. Samtidig gjør støtte fra Oslo kommune dette til et økonomisk gunstig tidspunkt for utbygging. Det er viktig å merke seg at kostnaden **ikke** påvirker felleskostnadene, og kun de som benytter seg av lading vil stå for den løpende driftskostnaden.

**Styrets innstilling**
På grunn av den lovfestede retten til lading av elbvil, mener styret det er nødvendig å bygge ut ladekapasitet i sameiet. Styret mener tilbudet fra Enviro vil gi en god og fleksibel løsning for borettslaget/sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at borettslaget/sameiet bygger ut 20 elbilladere i henhold til tilbud fra Enviro Elektro AS, til en total kostnad på inntil kr 262 365 inkl. mva. Investeringen finansieres fra borettslagets egenkapital og vil ikke påvirke felleskostnadene. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet og fastsette leievilkår og priser for bruk av ladepunktene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Kartlegging av interesse for IN-ordning (individuell nedbetaling) for borettslagets fellesgjeld

Styret er forespurt av beboere om muligheten for IN-ordning, og ønsker å kartlegge beboernes interesse for å innføre en IN-ordning (individuell nedbetaling) for borettslagets fellesgjeld. En slik ordning vil gi andelseiere mulighet til å innfri sin andel av fellesgjelden og dermed få redusert månedlige felleskostnader.

**Viktig å merke seg:**

- IN-ordningen vil **kun gjelde for borettslagets fellesgjeld**, og ikke borettslagets andel av lån som tilhører sameiet.

- Det vil ikke bli fattet vedtak om å innføre IN-ordning nå. Dette er kun en **interesseregistrering**.
- Dersom det viser seg at mange beboere er interessert, vil styret gå videre med en mer detaljert utredning, inkludert kostnadsoverslag, og eventuelt innkalle til et **ekstraordinært årsmøte** for å stemme over et formelt vedtak.

**Kostnader ved IN-ordning (per mai 2025, i henhold til informasjon fra OBOS):**

- Borettslaget må betale et engangsbeløp på kr 31 750,- (inkl. mva) for å tiltre ordningen.
- Årlig administrasjonskostnad tilsvarende 10 % av forretningsførerhonoraret, begrenset oppad til et fastsatt beløp.
- Den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen, må betale et vederlag på kr 5 000,- (inkl. mva) til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Jeg er interessert i at borettslaget vurderer å innføre en IN-ordning

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Jeg er ikke interessert i at borettslaget vurderer en IN-ordning

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **12**
Antall stemmer for vedtak 2: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er digitalt signert av:
Møteleder: Tormod Kvisler /s/
Protokollvitne: Håkon Sjøholt Sagen /s/

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Alvsson Borettslag

**Organisasjonsnummer:** 922938490
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. februar kl. 10:00 til 11. februar kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder er valgt som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Sigrid Strand velges til å signere protokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
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: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Bytte av revisor

Det vises til fjorårets årsmøte der det ble orientert om revisorbytte der målet på sikt vil være at sameiet og borettslaget skulle få samme revisor.

I den forbindelse avholdes det nå et ekstraordinært årsmøte for å formelt kunne velge ny revisor, tilsvarende som i sameiet. Ved å bytte revisor vil det forenkle revisjonen i årsoppgjøret og i tillegg være en besparelse for borettslaget. Styret ber om årsmøtes samtykke til å velge Alpha Revisjon AS som ny revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Alpha Revisjon AS velges som revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Alvsson Borettslag

**Organisasjonsnummer:** 922938490
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juli kl. 15:00 til 11. juli kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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:**
> Tormod Kvisler er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sigrid Strand og Håkon Sjøholt Sagen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Sikkerhet for balkonglån

I forbindelse med låneopptak i tilknytning til etablering av balkonger vil lånet trenge sikkerhet foran borettslagets fellesobligasjon. Lignende vedtak i sameiet ble vedtatt i fjor. Se også teksten "Informasjon" tidligere i innkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget vedtar at borettslaget kan ta opp lån i OBOS-banken for utbygging av balkonger med pant i borettslagets eiendom. Pantet vil få prioritet foran borettslagets fellesobligasjon.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557522323314

## Dokument

Protokoll
Hoveddokument
2 sider
*Initiert på 2024-07-12 13:42:48 CEST (+0200) av Ajay Singh (AS)*
*Ferdigstilt den 2024-07-12 16:32:15 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

Ajay Singh (AS)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
*ajay.paul.singh@obos.no*
+4798460669

## Underskriverne

Tormod Kvisler (TK)
*+4791146389*
bankID
*Navnet norsk BankID oppga var "Tormod Kvisler"*
*BankID utstedt av "DNB Bank ASA"*
*2023-01-02 13:55:03 CET (+0100)*
*Signert 2024-07-12 14:16:58 CEST (+0200)*

Sirgrid Strand (SS)
*+4748275558*
bankID
*Navnet norsk BankID oppga var "Sigrid Strand"*
*BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"*
*2023-03-06 23:57:16 CET (+0100)*
*Signert 2024-07-12 14:18:46 CEST (+0200)*

Håkon Sjøholt Sagen (HSS)
*+4747840324*
bankID
*Navnet norsk BankID oppga var "Håkon Sjøholt Sagen"*
*BankID utstedt av "DNB Bank ASA"*
*2023-09-20 20:46:48 CEST (+0200)*
*Signert 2024-07-12 16:32:15 CEST (+0200)*



SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557522323314

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

**HUSORDENSREGLER**

**For**

**Alvsson Borettslag**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.2022**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

## §1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

## § 2 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Røyking eller bruk av åpen ild er forbudt i oppgang, kjeller eller på loftet. All bruk og lagring av brennbare eller illeluktende væsker er forbudt. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer, batterier, maskiner av ethvert slag. Det er ikke tillatt å ha noe slags motor/kjøretøy stående i "vinteropplag" verken i kjeller eller på loftet.

Styret oppfordrer å begrense røyking på balkongen etter kl. 23:00 av hensyn til andre sameiere eller beboere.

## § 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Brann-balkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer fri passasje.

Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres pi gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger. Det er forbudt å slå ball og i spille fotball på gårdsplassen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen

interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt å mate fugler.

### Vaskeri

Vaskeriet ligger i kjelleren i nr 25. Det er to vaskemaskiner og et tørkeskap. Det er ikke tillatt å legge igjen klær og andre gjenstander i vaskeriet når du ikke bruker det. Gi beskjed til styret om du oppdager feil/problemer i vaskeriet.

Per i dag tillatt å benytte vaskeriet mellom kl 08:00 og kl 20:00 i intervaller på 4 timer. Strømmen skrur seg av utenfor disse åpningstidene.
**Vasketider må reserveres gjennom lenken du finner på Vibbo. Det oppfordres fra styret at alle respekter andres vasketid.**

Ved brudd på vaskerireglene vil det medføre at du mister retten til å benytte vaskeriet.

### Fellesrom

Fellesrom som vaskerom eller tørkerom kan benyttes av beboerne etter styrets bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal gjøres rent av beboerne etter styrets bestemmelser, eller så skal styret sørger for renhold av fellesarealene mot fordeling av utgiftene iht. eierbrøken.

### Lufting

Reglen er enkel, lufting av tøy, tepper etc. ut gjennom vinduer og veranda som synsmessig skjemmer fasaden er ikke tillatt. Sengeklær, tøy etc. kan luftes under rekkverkets høyde på balkongen.

Det henstilles til at vinduer i oppgangen ikke står åpne om natten. Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Andelseiere/seksjonseier henstilles til å være oppmerksom og lukke hvis nødvendig. Kjelleren bør luftes godt ut i sommerhalvåret. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter leieboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

### Søppel og avfall

Borettslaget/sameiet Borettslaget er tilsluttet Oslo Kommunes Kildesortering og har 3 avfalls-beholdere, 2 til restavfall og en til papp. Restavfallsbeholderene er låst med samme nøkkel som dørene til oppgangen.

Beholderne tømmes 1 gang per uke. Restavfall tømmes normalt mandager, papp normalt fredager. Se Oslo kommunes nettsider for nærmere oversikt.

Det er ikke tillatt å hensett avfall utenfor beholderne. Dette er sjenerende, brannfarlig, og vi risikerer at avfallet ikke blir hentet. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette søppel i fellesarealene, verken i oppgangene eller kjelleren Er beholderne fulle ber vi deg oppbevare søppelet i din egen leilighet/bod inntil beholderne er tømt. Er avfallet dit for stort til å smette inn i luken i beholderen skal de ikke kastes der. Dette skal leveres ved nærmeste gjenvinningsstasjon.

Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers/seksjonseiers regning.

Pappbeholderen blir fort full om man ikke er flink til å brette og komprimere pappen godt før man kaster den i beholderen. Påse at pappen du kaster er komprimert og/eller oppdelt såpass at den faller helt ned i beholderen, og ikke blir sittende fast høyt oppe.

### § 3 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

### § 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### § 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

### § 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

### § 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett

brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

### § 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffe-bestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## §11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## § 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

**Vedtekter for**

**Alvsson Borettslag Org. nr. 922 938 490**

**Vedtatt ved stiftelse av borettslaget 12.05.2022.**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Alvsson Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslagets andelskapital utgjør kr 240 000 fordelt på 48 andeler a kr 5 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske

(3) personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
   1. stat,
   2. fylkeskommune,
   3. kommune,
   4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
   5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
   6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3 til 7 medlemmer. General-forsamlingen kan velge varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

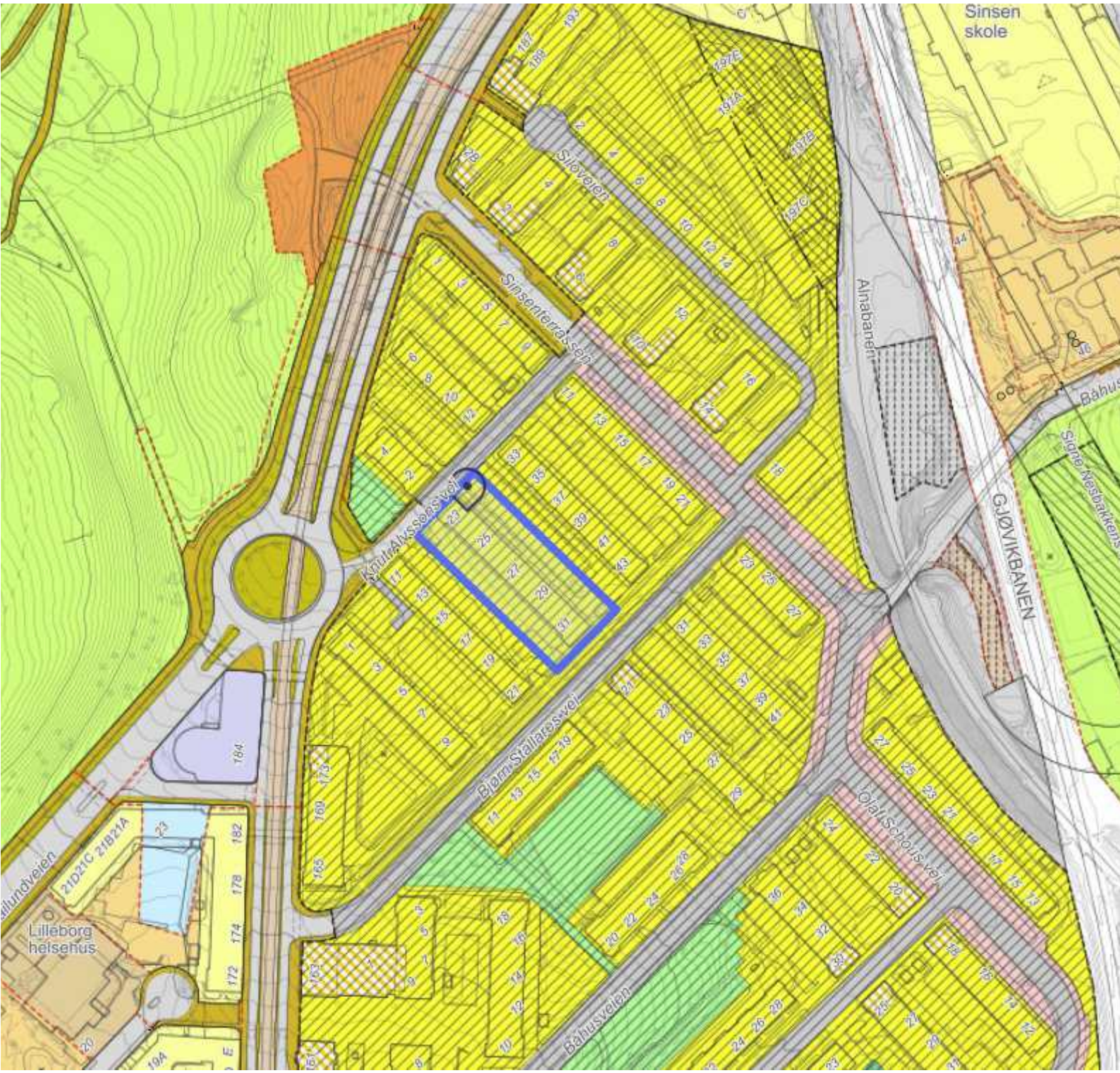
## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.


Sinsen skole
Sinsenterrassen
Almabanen
GJØVIKBANEN
Bjørn Stallares vei
Olaf Schous vei
Båhusveien
Lilleborg helsehus

# S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

**Vedtaksdato:** 20.11.2024

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 202100768

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

# Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

## Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

## Fellesbestemmelser

# 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

#### 1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

### 1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

# Bestemmelser til arealformål

## 2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

#### 2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

#### 2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

# 3 Bebyggelse og anlegg

## 3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

## 3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

## 3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

## 3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

### 3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

# 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

### 4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

### 4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

# 5 Grønnstruktur

### 5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

# Bestemmelser til hensynssoner

# 6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

### 6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

## 6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

### 6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

<u>Takterrasser</u>
Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

<u>Balkonger</u>
Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vindusåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

### 6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

### 6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

### 6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

# Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

OSLO KOMMUNE

**Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.**

**Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

83-144. G.
Bilag 3,4,5,6,15,16,

Herrer arkt. L a n g e & H a u f f ,

Majorstuhuset.

Våningshus - kvartal XIV - på gnr. 83, bnr. 144, Sinsen, tilhørende Brødrene Johnsen, Murmestre A/S.

Den tekniske direktør har meddelt :

"Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles".

Angående beliggenheten henvises til situasjonskart og vedtekter, bilag 15.

Angående dispensasjonsandragendet henvises til kvartal XI.

Idet man henviser til tidligere meddelelser angående helserådets bestemmelser, bemerkninger til beregninger m.v, meddeles endelig godkjendelse.

Bygningskontrollen tar forbehold angående isolasjonen idet denne vil bli krevet utbedret hvis der opstår ulemper.

Bygningslovens bestemmelser må forøvrig efterkommes.

Der må innsendes :

1) Lerretskopier av anmeldelsestegninger.
2) Redegjørelse for hvilket firma der har utført varmeanlegget.

Forskrifter for veioparbeidelsen vedlegges.

Regning for bygningsgebyret vedlegges og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må innbetales til herredskassereren uopholdelig.

Bygningschefen i Aker den 27. november 1936.

**AKER KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN

*Attest nr.* 1153-1936.

# Ferdigattest.

*Herved bevidnes at det av hr.* er ark. L a n g e & H a u f f ,

*under* 24/5.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

*på gårds nr.* 83, *bruks nr.* 144, Sinsen, Ö.Aker,

*tomt nr.* - *vei* 477, kv. XIV,

*tilhørende* Brödrene J o h n s e n , Murmestre A/S.

*er opført under lovmessig tilsyn.*

*Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.*

*Aker bygningskontroll* 12/12 desember 1937.

Bygningschef

Kvitt. se br. nr. 135.

Bygningsinspektør.

STUDIO HEIMAT AS
Nedre Silkestrå 23
0375 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 07.01.2025 |
|---|---|---|---|
| | 202316366 - 8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Mari Helene Slagsvold | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | KNUT ALVSSONS VEI 23 | Eiendom: | 83/144/0/0 |
| Tiltakshaver: | OSLO MURMESTERBEDRIFT AS | Søker: | STUDIO HEIMAT AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest – Knut Alvssons vei 23

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 04.09.2024.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202316366** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A10-01 | 06.11.2023 | 1/9 |
| Plan 2 og 3 etasje | A20-01 | 06.11.2023 | 1/11 |
| Plan 4 etasje | A20-02 | 06.11.2023 | 1/12 |
| Plan typisk etasje | A20-03 | 06.11.2023 | 1/13 |
| Snitt A-A | A30-01 | 06.11.2023 | 1/14 |
| Fasade sørvest | A40-01 | 06.11.2023 | 1/15 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt sammen med søknaden om ferdigattest.

## 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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Mari Helene Slagsvold - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
OSLO MURMESTERBEDRIFT AS, Strømsveien 200, 0668 OSLO

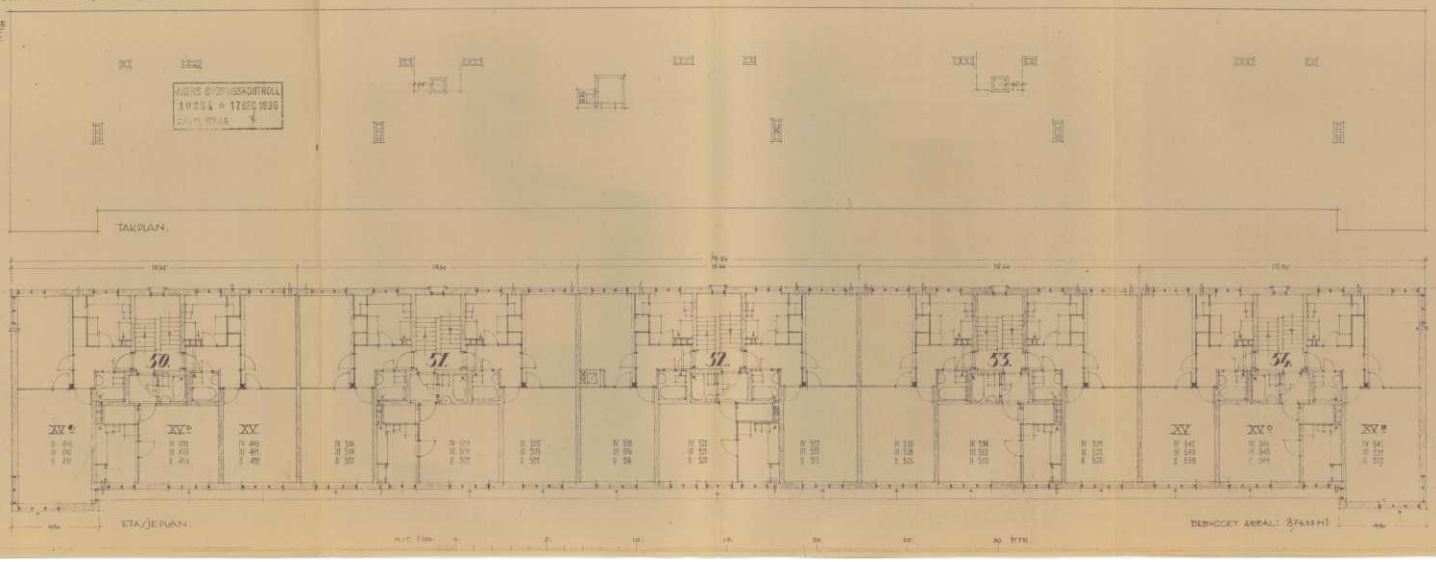
SINSEN SØNDRE

BYGNINGENE JOHNSEN WURMEITTER A/S

KVARTAL XIV BLOKK 50, 51, 52, 53, 54

OSLO MAI 1935
ARNSTORPER, LANGE
OG CHR. HALVEF
ARKITEKTER MF.

24



EINSEN SØNDRE

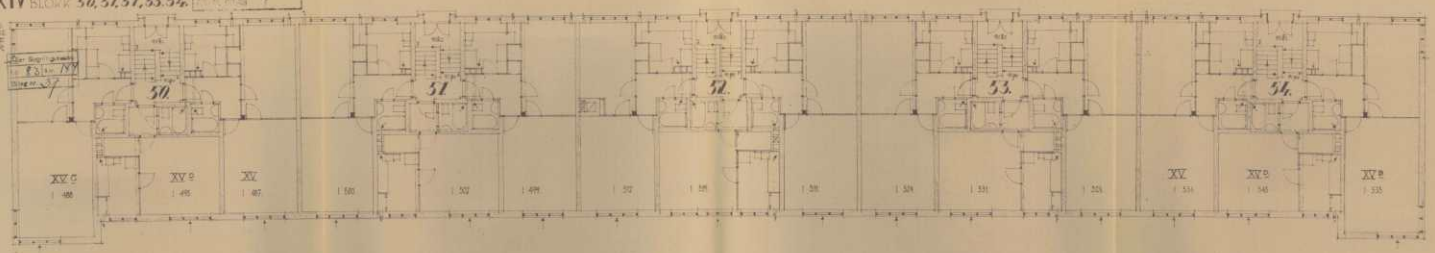
EIENDOMENE JOHNSEN MURMESTRE &

KVARTAL XIV BLOKK 30, 31, 32, 33, 34.

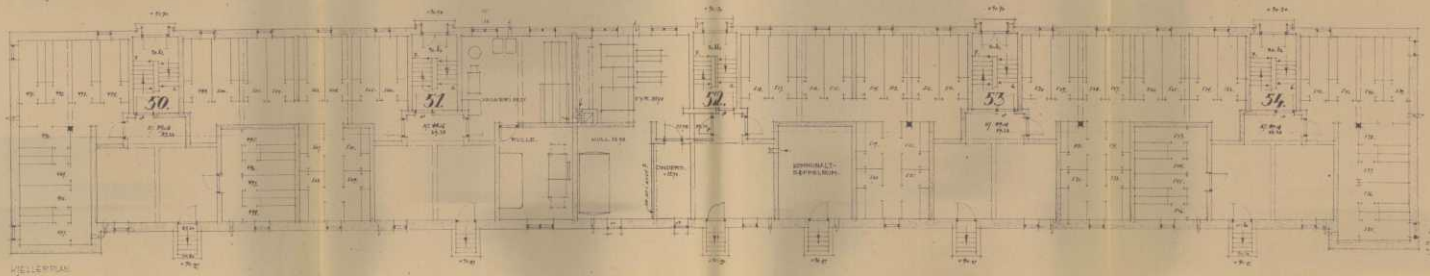
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10234 ✱ 12/10 1936

OSLO MAI 1936.
ARCHITECTEN SAMME
TH. CHR. HAUGE
ARKITEKTER MNF.

(93)




SITE STATSPLAN




KJELLERPLAN

M/T 1:100

SINSEN SØNDRE

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S

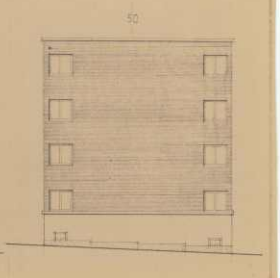
KVARTAL XIV BLOKK NR 50 51 52 53, 54 M/T 1:100

ARKITEKTER LANGE TI CHRISTOFFER ARKITEKTER

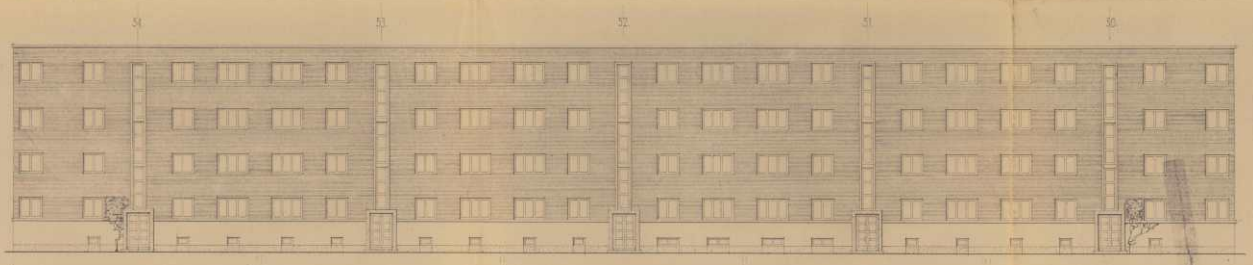
OSLO 22-5 1935



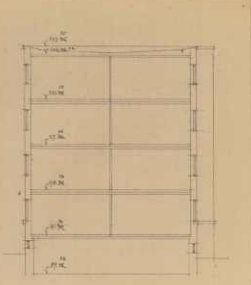

FASADE MOT SYD-VEST



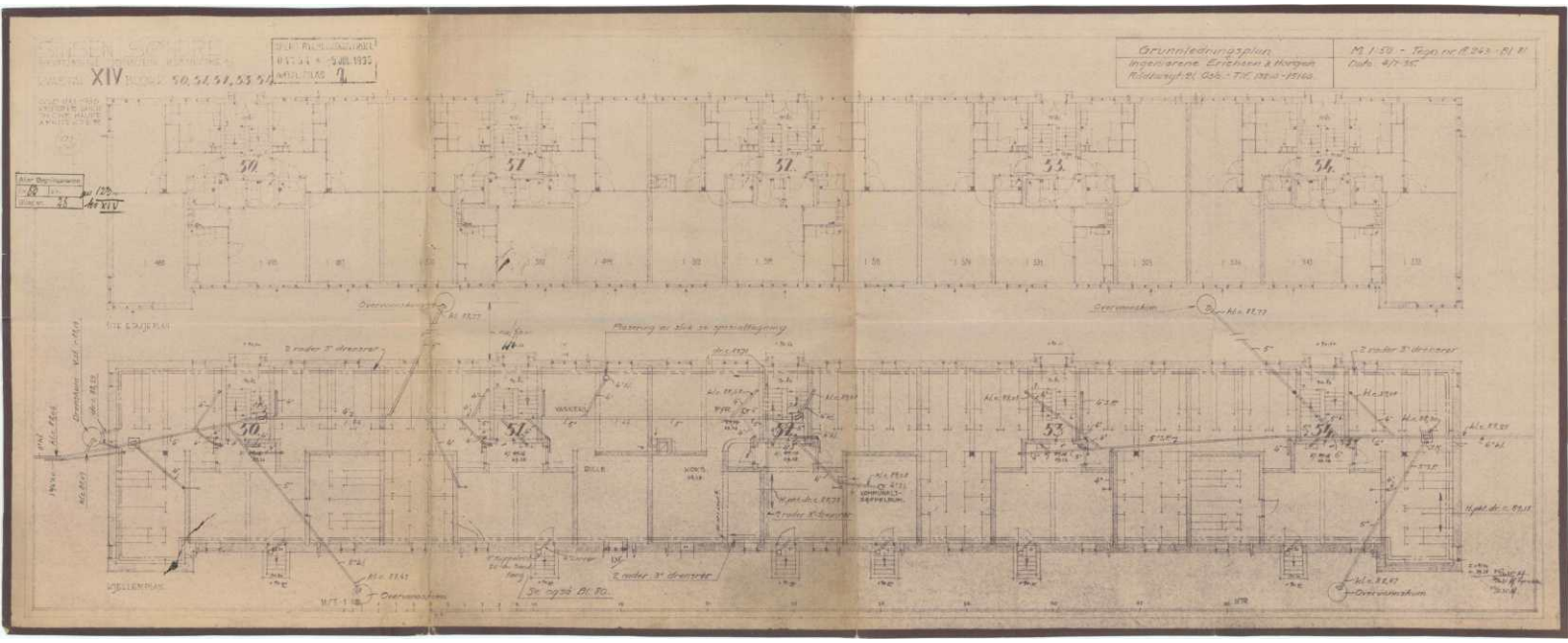

FASADE MOT VEI




FASADE MOT NORD-ØST



M/T 1:100 0 5 10 15 20 25 30 MTR


Grunnledningsplan
Ingeniørene Eriksen & Horgen
M. 1:50 - Tegn. nr. 1943 - Bl. VI
Dato 4/7-36
XIV
50, 51, 52, 53, 54
50
51
52
53
54
Overmaskin
Overmaskin
Overmaskin
Overmaskin
Plassering av slisk av gjennomgang
2 rader 3" drensrør
2 rader 3" drensrør
2 rader 3" drensrør
2 rader 3" drensrør
Hovedledning
Hovedledning
Hovedledning
Hovedledning
VASKERI
KOKS
KOKS
KOMPRIMERT-SAFFERUM
Overmaskin
Overmaskin
Overmaskin
Overmaskin

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 922938490 Andelsnr.: 1

ALVSSON BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 24.03.2026 kl. 23.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2165684-1/200
28.02.2020 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 3 100 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
OLGYAI KAJA MOEN
F.NR: IDEELL: 1/2
OLGYAI MARTHA TEREZE
F.NR: IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2165694-1/200
28.02.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3 200 000
PANTHAVER : LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980 374 181

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2019/1369167-2/200 REGISTRERING AV
15.11.2019 21:00 BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
09.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 922 938 490 Andelsnr 1

**Eiendommens adresse:**

Knut Alvssons vei 23, 0574 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 386 508 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 546 030 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Knut Alvssons vei 23, 0574 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 144, Snr. 1, andelsnr. 1 i ALVSSON BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
27260058


**Meglerforetak:** Privatmegleren Atrium

**Saksbehandler:** Ousman Berger Jatta

**Telefon / Mobil:** 22 71 17 00 / 406 14 188

**E-post:** ousman.berger.jatta@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---