

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Knut Alvssons vei 3  
0574 OSLO  
Gnr./Bnr.: 83/149  
Oslo kommune

Rapportdato: 08.05.2026  
Befaringsdato: 07.05.2026  
Referansenummer: 15082154

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 72 m<sup>2</sup> (BRA-i: 67 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 72 m<sup>2</sup> (BRA-i: 67 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



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



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

### Utførende bygningsakkyndig:



Øystein Solberg



91834752

# Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	07.05.2026
Referansenummer	15082154
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0141
Hjemmelshaver/selger	Erika Johanna Söderkvist/Magnus Brusletto Berntsen
Bygningssakkyndig inspektør	Øystein Solberg
Tilstede på befaringen	Megler, Alexander Lerberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	08.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Knut Alvssons vei 3
Postnummer/sted	0574 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	83/149
Seksjonsnr.	36
Tomt	Eiet tomt: 2988 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1936		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1936. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong og murkonstruksjoner. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran/takpapp (ikke besiktiget). Entrédør med dørkikkert. Balkongdør og vinduer karmet av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

### Boligen inneholder

Leilighet beliggende i 4. etasje.  
Leiligheten består av entre, bad, to soverom, stue og kjøkken.  
Utgang fra stue til balkong.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		4.etasje	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	67			67	11
	Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	67	5		72	11
<b>Total bruksareal: 72 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,21 meter på bad. 2,49 meter i øvrige rom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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




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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 02.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 17.12.1936.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende boligblokk, datert 14.12.1937.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 01.07.1935
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra 2015. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett tilkoblet systernekkasse. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og stoppekraner med lekkasjestopper er plassert i vegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 20,8 prosent, ved 21,8 celsius med duggpunkt på -1,5 celsius.
-  TG 2 Overflater vegger Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuksikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad




Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i dusjen.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - IMG\_20260507\_143220




## Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflate med downlights. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2022. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Malt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og nedsenket platetopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Det er montert lekkasjestopper på vannrør og komfyrvakt.

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


## Tekniske anlegg

Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og stoppekraner med lekkasjestopper er plassert på bad. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran
-  TG 2 Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) Tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
-  TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.


## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Slette hvite innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 2 4.etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.


## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk.

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

## Vinduer og ytterdører




Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35 samt kikkehull. Balkongskyvedør og vinduer med karmen av tre.

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

# Balkonger

---

Utgang fra stue til balkong på 11 m<sup>2</sup>. Balkong i betongkonstruksjoner. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og fasadeplater. Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter.

- |  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer  |
|  TGIU | Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.   |
|  HMS  | Rekkverkshøyde og lysåpninger<br>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 24.01.2022, og har referansenummer 5223144. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

## Spørsmål stilt til eier

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

Ja

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei

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

Ja

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

Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

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

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

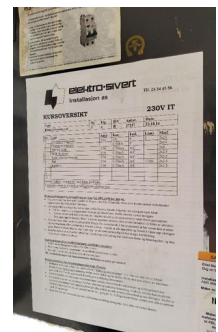
Nei

## Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

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

Nei

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

## Branntekniske forhold

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

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

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja

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

Nei

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

Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

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

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

Ikke relevant.

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

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

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

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

## Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

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

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

## Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

## Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

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

## Krypkjeller:

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

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

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

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

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

## Frittstående bygninger:

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

## Gyldighet

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

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 91834752

# Egenerklæring

Knut Alvssons vei 3, 0574 OSLO

02 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Knut Alvssons vei 3

**Postadresse**

Knut Alvssons vei 3

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

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

Siden august 2022

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, 1013421

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Söderkvist, Erika Johanna

**Selger**

Berntsen, Magnus Brusletto

## Forbehold

---

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2016

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Grunnpakke for våtromsmodernisering, bygningsmessige, rørlegger og elektroarbeider etter oppdrag for sameiet

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Sanse bygg

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det elektriske anlegget er oppgradert av tidligere eier. Tidligere eier har gr L sertifikat og lov til å installere i egen bolig. Anlegget er kontrollert og godkjent av Det Stedlige Eltilsyn i februar 2022.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ole Borgerud

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Har observert sølvkre på badet, men kun noe få ganger.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det ble observert noen rotter i kjelleren i 2024, sameiet tok hjelp av Anticimex for dette. Usikker på hvilken oppgang det gjalt.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei



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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Nabovarsel: Endring av bygg - utvendig - Fasade, Trondheimsveien 184.

Det er planlagt oppgradering av trikkeskinnene mellom Rosenhoffgata og Sinsenkrysset: <https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/trondheimsveien/#toc-dette-er-planlagt-2>

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 46218753**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Erika Johanna Sofia Söderkvist**      2026-05-02

Name  
**Magnus Brusletto Berntsen**      2026-05-02

Identification  
 Erika Johanna Sofia Söderkvist

Identification  
 Magnus Brusletto Berntsen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Erika Johanna Sofia Söderkvist 02/05-2026  
Magnus Brusletto Berntsen 21:29:45  
02/05-2026  
21:44:55

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

**&Partners Carl Berner**

E-post: alexander.lerberg@partners.no

**Solibo AS**

Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9**

**Megleropplysninger**

04.05.2026

Vi viser til forespørsel av 04.05.26

**Boligselskap:** Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9  
**Organisasjonsnr:** 971 519 622  
**Gnr./bnr:** 83 / 149  
**Eier(e):** Magnus Brusletto Berntsen / Erika Johanna Sofia Söderkvist  
**Seksjons-/andelsnr:** 36  
**Adresse:** Knut Alvssons vei 3, 0574 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/knutalvssonsvei1-9/](http://home.solibo.no/hp/knutalvssonsvei1-9/)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/secure/styreportal/25317/hjemmeside/kontakt](http://home.solibo.no/secure/styreportal/25317/hjemmeside/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/  
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** IF Forsikring, avtalensr. SP1013421
- **Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Ingen seksjoner med tilknyttet p-plass. Mulighet for leie.  
Se vedtekter.

**Informasjon om lån -**

Bank:	OBOS Banken
Lånenummer:	98207530751
Nominell rente (flyt):	6,59 %
Innfrielsesår:	2040
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.05.2026:	kr 10 604 063
Andel av saldo	kr 251 172
IN-ordning:	Nei

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader	kr 2.546,- pr. mnd
Oppvarming	kr 1.007,- pr. mnd
Akonto varmtvann	kr 178,- pr. mnd
Avdrag lån	kr 801,- pr. mnd
Renter lån	kr 1.533,- pr. mnd
Kabel-TV/Internett	kr 523,- pr. mnd
Trappevask	kr 266,- pr. mnd
Dugnad	kr 98,- pr. mnd
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.952,- pr. mnd

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 39 978	kr 260 278

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9  
25. mars 2026



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

*Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 25.03.2026  
**Tidspunkt:** 18.00  
**Sted:** Schouterassen 13, inngang på enden av bygget i kjelleretasjen

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### 6. ALARMOVERFØRING TIL ALARMSENTRAL (BESLUTNINGSSAK)

### 7. FULLSTENDIG GJENNOMGANG AV SAMEIETS LÅNEBETINGELSER / INNHENTE NYE TILBUD



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Styrets sammensetning

Styreleder	Arne Johan Røyseth Myren	På valg:	2027
Styremedlem	Martine Hauahei Yttervik	På valg:	2027
Styremedlem	Eirik Fotland	På valg:	2026
Varamedlem	Kristoffer Robin Kinge	På valg:	2026
Varamedlem	Kamila Cholti	På valg:	2026
Varamedlem	Marius Stephane A Lambert	På valg:	2026

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/knutalvssonsveil-9>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: BDO AS

### Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP101342

Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo må dekkes av egen forsikring.



## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

### HMS / Internkontroll

Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Sameiet har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I 2025 har styret gjennomført:

- Kontroll av uteområder
- HMS-runde med fokus på elektro
- Innhenting av tilbud på brannteknisk analyse
- Avtale om vedlikehold av søppelrom og vurdering av forbedret adgang
- Oppfølging av brannverndokumentasjon
- Planlegging av langsiktige tiltak på murveggen mot sør-vest, inkludert tiltak mot grafitti
- Løpende arbeid med fjerning av grafitti

### Styrets arbeid

2025 har vært preget av et omfattende arbeid knyttet til overgangen fra Usbl til Solibo. Et forvalterskifte innebærer betydelig arbeid, og styret har brukt mye tid på oppfølging av leverandører, betalingssystemer, kommunikasjon og tekniske løsninger. Dette har blant annet omfattet Nayax-systemet, hvor det ble avdekket og rettet opp i feilsendte betalinger og kontoinformasjon.

I løpet av året er det inngått flere avtaler og gjennomført viktige tiltak:

- Ny forretningsfører fra 1.7.25 (Solibo). Dette innebærer manuell arbeid med overflytting av epost, dokumenter, avtaler, leverandører og beboer/leietager liste. Oppdatering av nye hjemmesider og informasjonsskriv. Bytte av forvalter midt i året gir også en mindre oversiktlig økonomisk situasjon som har krevd tett oppfølging fra styret.
- Ny avtale med Telia. Avtalen ble både billigere og bedre enn den forrige, og fordi den ble inngått før Telia signerte ny avtale med TV2, er den nå ekstra gunstig for sameiet.
- Ny vaktmesteravtale ble inngått etter vurdering av alternativer og dialog med nabosameiene. Rutiner er gjennomgått og leveransen blir fulgt opp tett.
- Investering i ny tørketrommel til vaskeriet.
- Innhenting av tilbud på forbedring av adkomst til søppelrom.
- Innhenting av tilbud på brannteknisk analyse.
- Kontroll og service på overvåkningsanlegget.
- Markedsundersøkelse og oppfølging av bank rundt rentevilkår.
- Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad, og oppmøtet var godt.



- Sameiet har arbeidet videre med plan for oppussing og beskyttelse av murvegg mot sør-vest for å redusere fremtidig graffiti-problematikk.
- Det har vært nødvendig å følge opp håndtering av gjenstander i fellesarealer, og styret har sendt advarsler ved gjentatte brudd på husordensreglene.
- Oppfølging av parkeringsoversikten etter feilregistrering hos forvalter. Utleie og administrering av parkeringsplasser.
- Oppfølging av alarmsystem etter at Telia solgte ut avdelingen.
- Oppdatering av seksjonsinformasjon, kontaktlister og HMS-dokumentasjon.

Styret minner også alle beboere om at batteriet i postkasselåsen må byttes én gang i året. Dette er en gjenganger og skaper mye unødvendig arbeid når batteriet går tomt.

### **Dugnader**

Det ble gjennomført to dugnader i 2025, én på våren og én på høsten. Oppmøtet var godt, og styret er fornøyd med innsatsen.

### **Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## Årsregnskap 2025

for

### Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9

Orgnr: 971 519 622

#### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>1 230 337</b>	<b>791 848</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	629 840	840 764
Avdrag lån	403 544	402 275
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>226 296</b>	<b>438 489</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>1 456 634</b>	<b>1 230 337</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	1 687 833	1 719 346
Kortsiktig gjeld	231 199	489 009
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>1 456 634</b>	<b>1 230 337</b>



## Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 447 081	3 778 375	3 099 800	3 449 503
Annen driftsrelatert inntekt	3	44 593	68 816	0	53 800
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 491 674</b>	<b>3 847 191</b>	<b>3 099 800</b>	<b>3 503 303</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	4	19 740	15 510	16 800	24 000
Styrehonorar	5	140 000	110 000	120 000	170 000
Forsikring		135 496	124 064	136 000	145 000
Forretningsførsel	6	85 224	83 925	83 000	76 400
Revisjon		15 450	8 369	12 000	10 800
Kommunale avgifter		533 622	491 131	508 000	535 000
Energi/fyring	7	478 785	530 741	24 000	422 800
Kabel-TV/internett		195 713	336 210	353 000	205 392
Vedlikehold	8	199 034	122 736	260 000	369 500
Vaktmestertjenester		38 385	51 520	0	55 000
Renhold		163 394	140 400	0	156 700
Andre driftskostnader	9	123 026	202 392	39 000	189 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>2 127 868</b>	<b>2 216 997</b>	<b>1 551 800</b>	<b>2 360 192</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 363 805</b>	<b>1 630 194</b>	<b>1 548 000</b>	<b>1 143 111</b>
<b>FINANSINNEKT/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter		29 607	21 511	0	0
Finanskostnader		763 572	810 941	791 000	696 000
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>733 965</b>	<b>789 430</b>	<b>791 000</b>	<b>696 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>629 840</b>	<b>840 764</b>	<b>757 000</b>	<b>447 111</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	10	629 840	840 764		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>629 840</b>	<b>840 764</b>		



## Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		-17 660	158 156
Forskuddsbetalte kostnader	11	234 098	411 022
Andre kortsiktige fordringer		0	11 103
Bankinnskudd		1 471 395	1 139 065
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 687 833</b>	<b>1 719 346</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 687 833</b>	<b>1 719 346</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	10	-9 302 249	-9 932 090
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 302 249</b>	<b>-9 932 090</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	10 750 883	11 154 427
Depositum		8 000	8 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 758 883</b>	<b>11 162 427</b>
Leverandørgjeld		165 883	355 991
Brenselregnskap		0	73 721
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	44 519
Påløpt rente		3 997	4 352
Annen påløpt kostnad		50 893	0
Annen kortsiktig gjeld		10 426	10 426
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>231 199</b>	<b>489 009</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 687 833</b>	<b>1 719 346</b>



## Noter

### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



<b>NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2025</b>
Innkrevde felleskostnader	1 240 134
Kabel-TV/Internett	279 843
Kapitalkostnader	1 181 081
Parkering	102 300
Oppvarming	502 775
Trappevask	140 948
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>3 447 081</b>

<b>NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT</b>	
Dugnad	44 472
Annen inntekt	121
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>44 593</b>

<b>NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER</b>	
Arbeidsgiveravgift	19 740
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>19 740</b>

**NOTE 5 - STYREHONORAR**  
Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 140 000.

<b>NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL</b>	
Honorarer regnskap	48 724
Forretningsførsel	36 500
<b>Sum forretningsførsel</b>	<b>85 224</b>

<b>NOTE 7 - ENERGI/FYRING</b>	
Elektrisitet	21 925
Fjernvarme	456 860
<b>Sum energi/fyring</b>	<b>478 785</b>

<b>NOTE 8 - VEDLIKEHOLD</b>	
Vedlikehold bygninger	11 625
Vedlikehold elektro	3 750
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	34 127
Vedlikehold felles vaskeri	112 409
Serviceavtale brannsikring	6 498
Serviceavtale VVS	7 199
Dører og porter	23 426
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>199 034</b>



**NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renovasjon	4 842
Containerleie	4 900
Snøbrøyting/gressklipping	49 676
Leie datasystemer	4 077
Driftsmaterialer	98
Programvare/lisenser	438
Nøkler og låser	1 326
Kostnader dugnad	2 969
Vakthold	9 975
Annen fremmed tjeneste	34 115
Styremøter	2 750
Generalforsamling/årsmøte	1 197
Øredifferanser	3
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 377
Omkostninger inkasso	2 118
Velferdskostnader	1 066
Annen kostnad	100
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>123 026</b>

**NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	-9 932 090
Overført til/fra egenkapital	629 840
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>-9 302 249</b>

**NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	51 747
Andre forskuddsbetalte kostnader	182 351
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>234 098</b>

**NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

<b>Bank</b>	<b>Obos</b>
Lånenummer	98207530751
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	17
Innfrielseår	2040
Rentesats (nominell)	6,59 %
<b>Opprinnelig lånebeløp</b>	<b>11 556 702</b>
Lånesaldo 01.01	11 154 427
Opptak i periode	
Avdrag i periode	403 544
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>10 750 883</b>



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Fredrik Thorsteinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 5AKA3-6V37MF-KDJE-1403M-ZUHHG-XH420



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## PENNEO

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

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

**Fredrik A B Thorsteinsen**  
Partner  
Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1956347  
IP: 188.95.xxx.xxx  
2026-03-16 11:04:58 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: SAKA3-6N31M-KDJVE-V403M-ZUHHG-XH420

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

### Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 170 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

## 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av 1 styremedlem

Valgkomiteens innstilling blir presentert på årsmøtet.

### 5.2 Valg av 3 varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling blir presentert på årsmøtet.

### 5.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling blir presentert på årsmøtet.

## 6. ALARMOVERFØRING TIL ALARMSENTRAL (BESLUTNINGSSAK)

### Forslagsstiller:

Styret

### Saksfremstilling:

Sameiet har et felles alarmsystem installert i bygget. I dag er systemet koblet til alarmsentral med videre varsling til brannvesen og/eller vaktelskap ved utløst alarm.

Kostnaden for alarmoverføring er ca. kr 17 000 per kvartal, tilsvarende ca. kr 68 000 per år.

Avtalen må sies opp innen juni dersom den ikke skal videreføres. Ved oppsigelse vil avtalen løpe ut ved utgangen av september.



Det er ikke lovpålagt for sameiet å ha alarmoverføring til alarmsentral. Dette er en tilleggstjeneste som gir ekstra trygghet ved at en ekstern aktør håndterer alarm og varsling.

Sameiets forsikring gir per i dag ingen rabatt eller økonomisk fordel for alarm med ekstern overføring.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar stilling til ett av følgende alternativer:

#### **Alternativ A – Videreføre dagens løsning**

Årsmøtet vedtar å videreføre avtalen om alarmoverføring til alarmsentral.

#### **Alternativ B – Avslutte alarmoverføring**

Årsmøtet vedtar å si opp avtalen innen oppsigelsesfrist i juni og gå over til lokalt alarmsystem uten ekstern varsling fra utløpet av september.

Ved valg av alternativ B vil alarmsystemet fortsatt fungere lokalt i bygget, men uten automatisk varsling til alarmsentral, brannvesen eller vaktelskap.

### **Styrets vurdering:**

Styret ser en viss verdi av å beholde varsling, men samtidig har vi stilt spørsmål om det er verdt kostnaden. Styret har ingen sterke formeninger om dette og saken legges frem for årsmøtet for beslutning.

### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret fremmer saken uten anbefaling.

Vedtaket fattes med alminnelig flertall.



## 7. FULLSTENDIG GJENNOMGANG AV SAMEIETS LÅNEBETINGELSER / INNHENTE NYE TILBUD

### Forslagsstiller:

Seksjonseier Jasmin Idriss

### Forslagsstiller saksfremstilling:

Renten på fellesgjeld påvirker alles felleskostnader direkte. Selv om sameie ikke kan stille pant i bygget, har renten endret seg betydelig det siste året.

For å sikre at vi ikke betaler mer enn nødvendig, bør vi med jevne mellomrom sjekke om vi har de beste betingelsene på markedet.

### Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Innhente tilbud fra minst tre alternative banker i løpet av året el. forhandle renter i nåværende bank.
2. Flytte lånet dersom et annet tilbud gir en lavere totalpris etter at alle gebyrer er regnet med.

### Styrets vurdering:

Å holde øye med rentemarkedet er bare en av mange oppgaver som faller naturlig under styrets oppgaver gjennom året.

Å skulle vedta en slik sak føles som en mistillit til styret og dets kapasitet til å forvalte felleskapets verdier.

### Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet har full tillit til at styret jobber for å sikre sameiet de beste vilkår til enhver tid, og avviser sak fra forslagsstiller.



## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	<b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	<b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9

Møtedato: onsdag, 25. mars 2026  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Schouterassen 13

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Thanh Thanh Truong foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thanh Thanh Truong foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Kristoffer Robin Kinge foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 17 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

#### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 170 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Det kom inn et endringsforslag på styrehonorar for gjennomført styreperiode på kr. 144.000,-. Dette forslaget ble trukket av forslagsstiller.

Det ble på årsmøtet 2025 vedtatt kr. 160 000,- i styrehonorar for perioden 2025/2026. Kr. 160 000 i styrehonorar for gjennomført styreperiode ble vedtatt ved akklamasjon.

**Vedtak:** Kr. 160 000 i styrehonorar for gjennomført styreperiode ble vedtatt ved akklamasjon.

---

### 5. Valg av tillitsvalgte

#### 5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Eirik Fotland ble valgt som styremedlem for 2 år enstemmig.  
Anisa Raxa ble valgt som styremedlem for 2 år enstemmig.

#### 5.2. Valg av 3 varamedlemmer

Kamila Cholti ble valgt som varamedlem for 1 år enstemmig.  
Michael Ulriksen ble valgt som varamedlem for 1 år enstemmig.  
Roman Farestveit ble valgt som varamedlem for 1 år enstemmig.

#### 5.3. Valg av valgkomité

Mona Sjøen og Hans Kjøstad ble valgt som valgkomité for 1 år enstemmig.  
Simen August Irgens ble valgt som varamedlem i valgkomitéen for 1 år enstemmig.

---

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Arne Johane Røyseth Myren	På valg: 2027
Styremedlem:	Eirik Fotland	På valg: 2028
Styremedlem:	Anisa Raxa	På valg: 2028
Varamedlem:	Kamila Cholti	På valg: 2027
Varamedlem:	Michael Ulriksen	På valg: 2027

**Vedtak:** Godkjent.

---

## 6. Innmeldte saker

### 6.1 Alarmoverføring til alarmsentral (Beslutnings sak)

**Forslagstiller:**

Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**

Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar stilling til ett av følgende alternativer:

**Alternativ A – Videreføre dagens løsning**

Årsmøtet vedtar å videreføre avtalen om alarmoverføring til alarmsentral.

**Alternativ B – Avslutte alarmoverføring**

Årsmøtet vedtar å si opp avtalen innen oppsigelsesfrist i juni og gå over til lokalt alarmsystem uten ekstern varsling fra utløpet av september.

Ved valg av alternativ B vil alarmsystemet fortsatt fungere lokalt i bygget, men uten automatisk varsling til alarmsentral, brannvesen eller vaktsselskap.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Styret ser en viss verdi av å beholde varsling, men samtidig har vi stilt spørsmål om det er verdt kostnaden. Styret har ingen sterke formeninger om dette og saken legges frem for årsmøtet for beslutning.

**Vedtak:**

Alternativ B ble vedtatt med 16 stemmer for og 1 stemme mot. 0 blanke stemmer.

### 6.2 Fullstendig gjennomgang av sameiets lånebetingelser/innhente nye tilbud

**Forslagstiller:**

Seksjonseier Jasmin Idriss

**Forslagsstillers saksfremstilling:**

Se innkallingen til møtet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**

1. Innhente tilbud fra minst tre alternative banker i løpet av året el. forhandle renter i nåværende bank.

2. Flytte lånet dersom et annet tilbud gir en lavere totalpris etter at alle gebyrer er regnet med.

**Styrets vurdering:**

Se innkallingen til møtet.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Årsmøtet har full tillit til at styret jobber for å sikre sameiet de beste vilkår til enhver tid, og avviser sak fra forslagsstiller.

**Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt enstemmig. Forslagsstillers sak ble avvist.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Thanh Thanh Truong

**Protokollvitne:**

Kristoffer Robin Kinge

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

## *Signert med Norsk BankID*

**26-03-2026 08:24:50 UTC**

### Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Thanh Thanh Truong  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4229172  
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 2001-02-08

Thanh Thanh Truong  
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.0.134.238

**BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9** 971519622 Norge

## *Signert med Norsk BankID*

**30-03-2026 09:23:25 UTC**

### Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kristoffer Robin Kinge  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2118360  
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1989-12-08

Kristoffer Robin Kinge  
Protokollvitne  
kristofferkinge@gmail.com  
+4747258233

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 109.122.50.82



Adresse

**Knut Alvssons vei 3, 0574 OSLO**

Dato for energimerking

**06.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-292056**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80201176**

Gårdsnummer

**83**

Bruksnummer

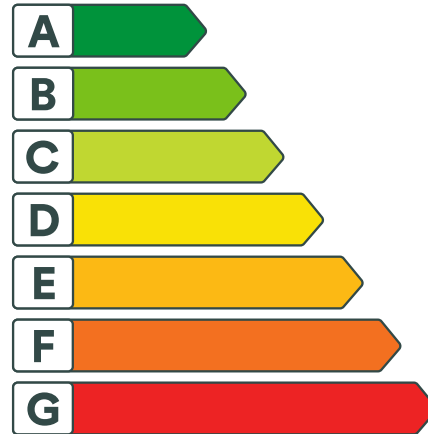
**149**

Seksjonsnummer

**36**

Bruksenhetsnummer

**H0402**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1936**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**200,53 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**200,53 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**25 006 kWh**



## Knut Alvssons vei 3, 0574 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Knut Alvssons vei 3, 0574 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: 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. Monter 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 17: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 20: 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 21: 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 innnetemperaturen 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 22: 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 innnetemperaturen 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.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Torfinn Sørvang  
KNUT ALVSSONS VEI 3

Dato: 04.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86531926  
9177244

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 149

---

Vi viser til bestilling av 20260504 for KNUT ALVSSONS VEI 3.

### **GNR. 83 BNR. 149**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1935.

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

**2990 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



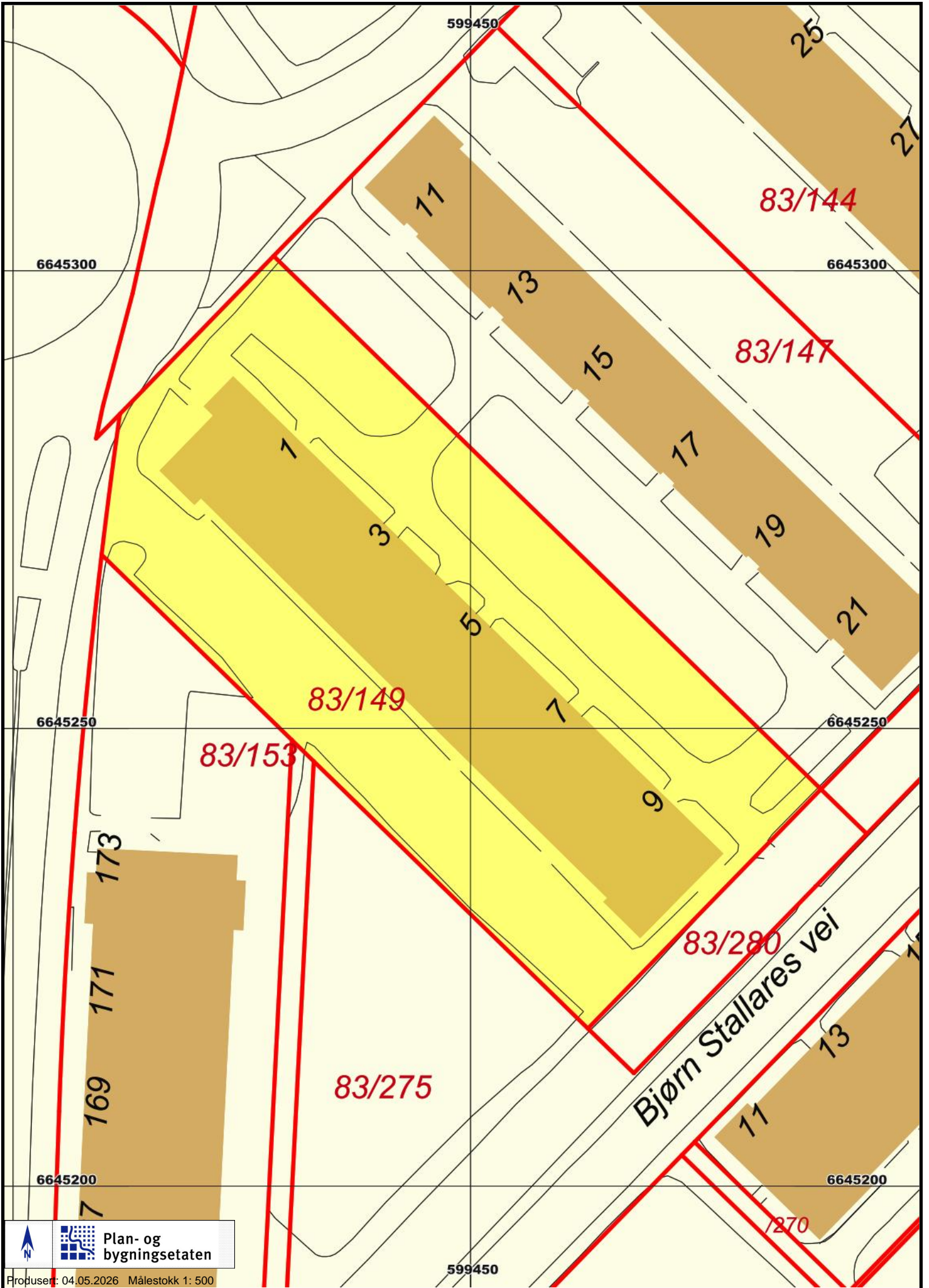
### **Plan- og bygningsetaten**

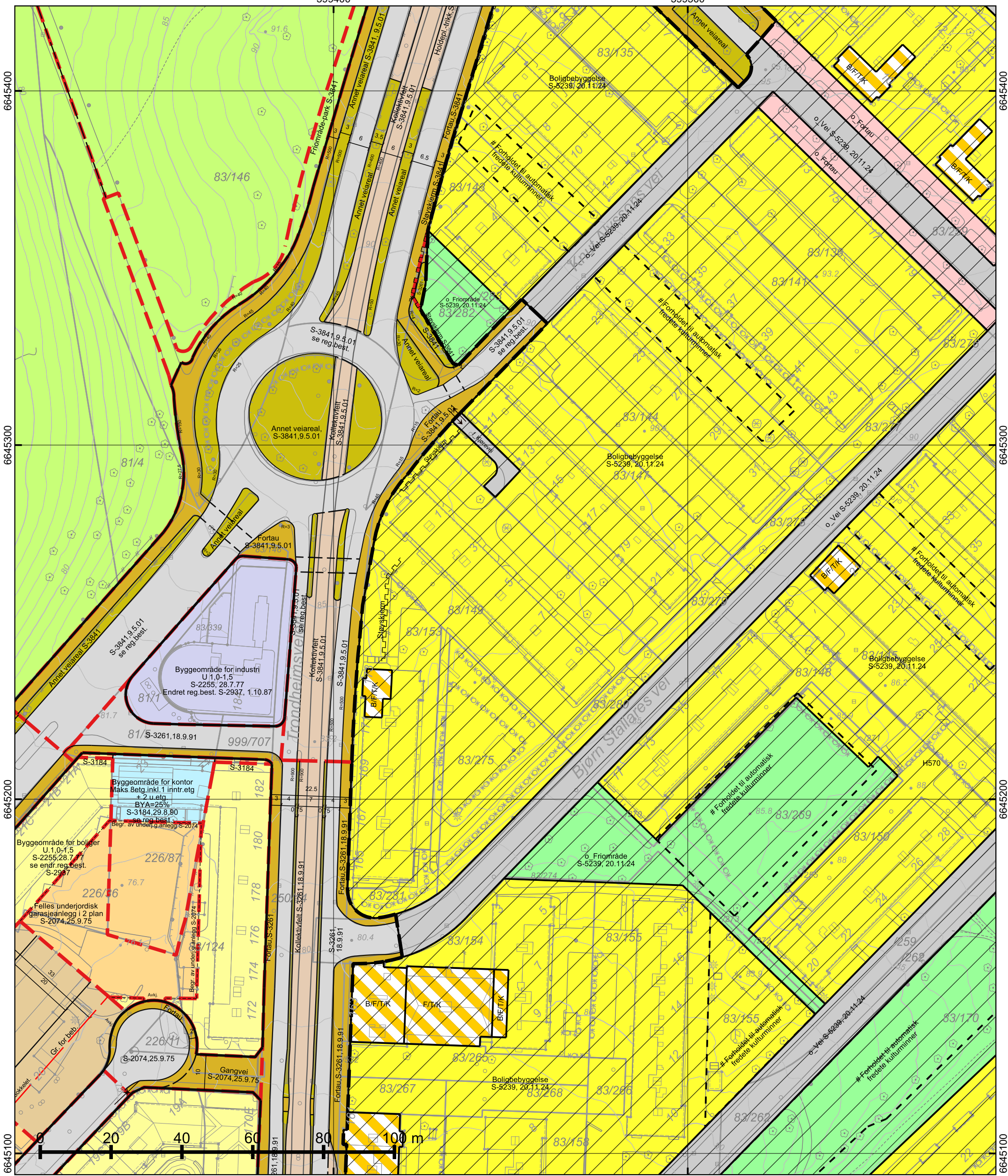
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 04.05.2026  Bruker: FME  Målestokk 1:1000  Ekvidistanse 1m  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser  - Reguleringsplan: Se reg.best.  - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 157159/ 86531926	Deres ref.:	
	Adresse: Knut Alvssons vei 3	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 83/149			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

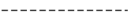
	40 - Friområde/park
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	3040 - Friområde


 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 RpAngittHensynSone

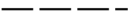
 RpAngittHensynGrense


 76 - Felles underjordisk anlegg


 311 - Annet veiareal

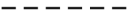
 312 - Fortau


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

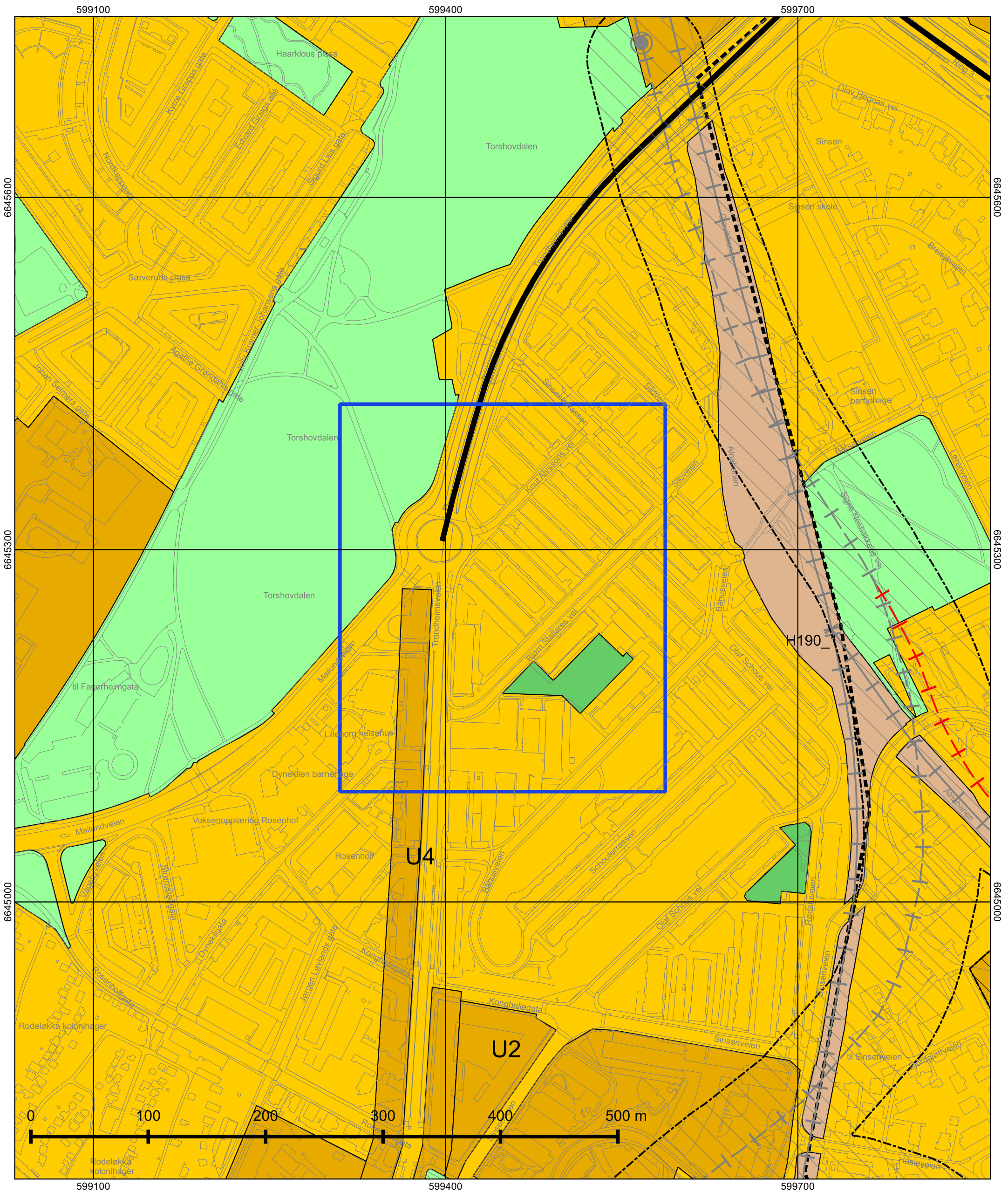
 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring




**Oslo**  
 Dato: 04.05.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 157159/86531926  
 Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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

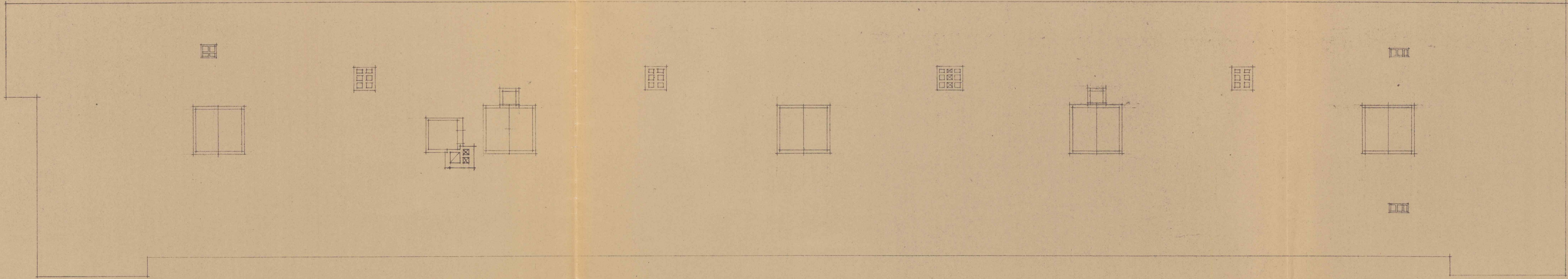
SINSEN SONDRE  
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE Y.

Aker Bygningvesen  
B.nr. 83 B.nr. 179  
Byg. nr. 50

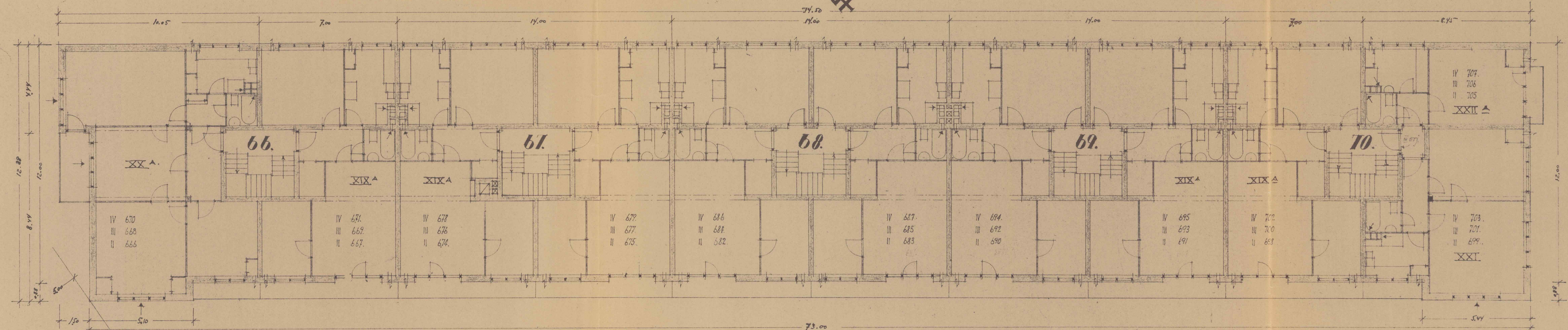
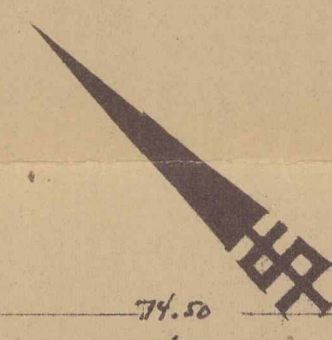
AKERS BYGNINGSKONTROLL  
10288 \* 17. DEC. 1936  
ANTAL DAG V

KVARTAL XVIII BLOKK 66, 67, 68, 69, 70. A. 1594.  
KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER  
9/10 MAI. 1935.  
Knut Alvssønsvei 3.

102



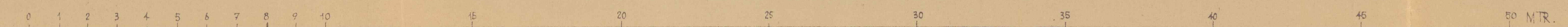
TAKPLAN.



ETAJJEPLAN II, III, IV

BEBYGGET AREAL 892.2 m<sup>2</sup>

MST 1:100



Bygningens areal 10288 m<sup>2</sup>  
1/100 H.

AKER KOMMUNE

Attest nr. 1157-1936.

BYGNINGSKONTROLLEN

## Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av hr. er ark. L a n g e & H a u f f,  
under 8/6.1935, anmeldte byggearbeide  
våningshus,  
på gårds nr. 83, bruks nr. 149, Sinsen, Ø. Aker,  
tomt nr. - vei Kv. XVIII,  
tilhørende Brødrene 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

14<sup>de</sup> desember 1937.

Seemeth  
Bygningschef.

Krit. se b. n. 135.

Mis  
Bygningsinspektør.

A. W.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

SANS BYGG AS  
Postboks 84 Manglerud  
0612 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201408346-6 Saksbeh: Tommy Monge Dato: 12.02.2015  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Arkivkode: 531

Byggeplass: KNUT ALVSSONS VEI 1 - 9 Eiendom: 83/149/0/0

Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET KNUT Adresse: Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129  
ALVSSONSVEI 1-9 OSLO

Søker: SANS BYGG AS Adresse: Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av  
bygningstekniske installasjoner

### **FERDIGATTEST - KNUT ALVSSONS VEI 1 - 9**

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 28.01.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

#### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

#### **Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.02.2015 av:*

*Tommy Monge - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

#### **Kopi til:**

BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO,  
bjhaos@online.no  
OBOS PROSJEKT AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO, opas@obos.no



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Arbeidsart  
**Renovering av eksist. balkonger**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
<b>Knut Alvssons vei 1-9</b>	<b>Gnr. 83 bnr. 149</b>	<b>88/5221</b>

Byggherre

Ansvarshavende

Sameiet Knut Alvssonsvei  
v/Eiendomsmark. A/S, Svendsen  
Prinsensgt. 22  
0157 OSLO 1

Jan-Erik Stors  
c/o Alcon Montasje A/S  
Postboks 6595, Rodeløkka  
0501 OSLO 5


ARJ/ag

Dato

14.7.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

  
Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS  
Postboks 6645 Rodeløkka  
0502 OSLO

Dato: 03.01.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201512213-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KNUT ALVSSONS VEI 1-9	Eiendom:	83/147/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Pb 6666, St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

## Ferdigattest - Knut Alvssons vei 1-9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 20.12.2016.

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 201512213			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/12
Fasade sørvest - nordvest og sørøst	A401	03.09.2015	1/18
Fasade sørvest - nordvest og sørøst	A402	03.09.2015	1/19

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Vi noterer avviket, og vil vurdere å forfølge saken videre.

### Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2017 av:

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Pb 6666,  
St.Olavs plass, 0129 OSLO, bjhaos@online.no

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**KNUT ALVSSONSVEI 1-9**

## 1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

## 2. Overdragelse og fremleie av leiligheter

Overdragelse og fremleie skal godkjennes av styret, samt at det må gis skriftlig beskjed til forretningsfører. Det kan kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter. Utleier er ansvarlig overfor sameiet bade når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

## 3. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager / lørdag og søndag mellom kl 23.00 – 13.00.

Styret er forpliktelse til å følge HMS forskriftene (Helse, Miljø og Sikkerhet). Som en del av dette er følgende ikke tillatt:

- å sperre sameiets rømningsveier.
- å sette ut private eiendeler i fellesarealene, inkludert arealet utenfor egen inngangsdør, som for eksempel sko, yttertøy, barnevogner og sykler.

Det må ikke luftes i oppgangene.

Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje på verandaer eller i vinduer. Det må ikke settes noe på brannbalkongene som sperrer rømnings muligheter.

Åpen ild må ikke benyttes på balkongene.

Hvis radiatorer eller rør fryser i forbindelse med lufting av leiligheten, skal all skade som oppstår erstattes av vedkommende beboer.

Beboerne må serge for at gjennomgående vannledning ikke fryser til. Skulle dette skje, plikter beboerne å utbedre skader for egen regning. Til vannklosettene benyttes kun klosettpapir.

#### 4. Kjellerne

Kjellergangene kan ikke brukes til lagring av private effekter eller avfall. Sykler som er i bruk skal settes i stativene. Sykler som ikke er i bruk må plasseres i egen bod. Barnevogner som er i bruk skal settes slik at de ikke er til hinder. Kjellerne må om sommeren luftes godt ut, om vinteren holdes alle vinduer lukket.

#### **LEVENDE LYS MÅ IKKE BRUKES I KJELLER.**

#### 5. Vaskeri

Vasketider er som følger:

Mandag — fredag: kl. 07.00 -22.00

Lørdag: kl. 10.00 — 22.00

Søndag: kl. 12.00 — 22.00

Ovenfor nevnte vasketider er delt inn i 4 vaskeperioder mandag — fredag, og 3 vaskeperioder lørdag og søndag.

Mandag - fredag deles vasketidene inn:

1 periode fra 07.00 — 11.00

2 periode fra 11.00 — 15.00

3 periode fra 15.00 —19.00

4 periode fra 19.00 — 22.00

Lørdag deles vasketidene inn:

1 periode fra 10.00 —15.00

2 periode fra 15.00 —19.00

3 periode fra 19.00 — 22.00

Søndag deles vasketidene inn:

1 periode fra 12.00 — 15.00

2 periode fra 15.00 — 19.00

3 periode fra 19.00 — 22.00

En vaskeperiode kan reserveres inntil 1 måned i forveien. Reservasjonen foretas ved å henge opp en hengelås med seksjonsnummer på kalendertavlen i vaskeriet. **MAN SKAL KUN SETTE SEG OPP PÅ 1 VASKEPERIODE AV GANGEN.** Alle maskiner behandles med forsiktighet og i overensstemmelse med de regler som gis. Maskiner må ikke behandles av ukyndige. Enhver skade som voldes må utbedres og meldes til gårdbestyrer.

Dørene til vaskeriene og fellesrom holdes lukket.

Vaskekjelleren ryddes og rengjøres etter bruk.

## 6. Trappeoppgangene og fellesrom

Det henstilles til beboerne om å opptre så hensynsfullt som mulig i oppgangene. Sykler, sparkstøttinger, kjelker, barnevogner, kasser, batter og uvedkommende ting m.v. kan ikke hensettes i trappeoppgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeoppgangen.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte må betales av den leilighetsinnehaver som forvolder skaden.

## 7. Trappevask

Fortiden utføres trappevask av firma.

## 8. Gårdsplassen

Biler må ikke hensettes i gårdsplassen foran huset. Gårdsplassene skal ikke benyttes som lagerplass.

## 9. Søppel

Søppelkassene er beregnet på vanlig husholdningsavfall. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelkassene og det må påses at lokkene på kassene alltid er lukket.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Normalt vil imidlertid sameiet sette opp en container på gårdsplassen hver vår slik at beboerne kan få ryddet sine boder.

Utrangerte møbler eller andre gjenstander må heller ikke oppstilles i fellesrom.

## 10. Omredningsarbeider, etc.

Ombygging som krever offentlig godkjenning skal først godkjennes av styret.

Dersom bad skal pusses opp plikter beboer å følge våtroms- og el-forskrifter.

Markiser, parabolantennener etc. kan ikke monteres uten styrets samtykke.

## 11. Dyrehold

Dyr må ikke holdes uten styrets godkjenning.

Det må ikke utsettes mat til dyr i gårdsplassene.

## 12. Lek og grøntanlegg

Lek utenfor inngangsdører, i kjeller ganger og oppgang er ikke tillatt.

## 13. Styrets adgang til besiktigelse

Sameiets styre skal ha uhindret adgang til besiktigelse av en leilighet, dersom det innen angjeldende seksjon kan antas å foreligge forhold som er i strid med sameievedtekter eller husordensregler.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1 - 9

Vedtatt i årsmøte den, 24.03.2004  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31  
Endret på årsmøte 19.10.2015  
Endret på årsmøte 10.04.2019

## §1

### NAVN OG FORMÅL

Sameiet navn er «Sameiet Knut Alvssonsvei 1 – 9». Sameiet består av 44 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28.03. 1985

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.83, bnr.149 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## §2

### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter og overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger som ledes og kontrolleres av disse instanser, kan til sammen erverve inntil 10 prosent av sameiets boligseksjoner.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret, j fr. § 19.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan fares gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

I utleieforhold plikter seksjonseieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

## §3

### UTLEIE FELLESAREAL

Fellesareal som kan benyttes til utleie i Sameiet Knut Alvssons vei 1-9 har styret myndighet til å inngå leiekontrakter med leietakere til disse areal.

#### **§4 PARKERING**

Parkering skal kun forekomme på det tilviste oppmerkede området.

Når en seksjon selges, går parkeringsplassen tilbake til sameiet og ikke til ny eier. Når en seksjon leies ut til ny leietaker, går parkeringsplassen tilbake til sameiet. Benyttes ikke parkeringsplassen av seksjonseier/leier i løpet av de siste 6 måneder, går parkeringsplassen tilbake til sameiet. Avskiltede biler må fjernes innen 3 måneder, eller påsettes nye skilter.

På en venteliste skal seksjonseiere som bor i gården gå foran eventuelle leietakere.

Parkeringsplasser skal kun kunne utleies direkte av styret.

Styret tar et etableringsgebyr i forbindelse med ny leietaker av parkeringsplass, samt en månedlig leie.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen leier. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Kostanden vil på ingen måte bli refundert ved opphør av leieforholdet, eller ved etablering av felles anlegg. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Styret har full rett til å omdisponere parkeringsplasser ved behov, slik at det kan tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne eller andre særskilte dokumenterte behov.

#### **§5 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseiere etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg er det tinglyst panterrett for kr 10.000 i hver seksjon med prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets bestemmelser. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

## §6 VEDLIKEHOLD

### 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Indre vedlikehold av balkong påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til balkongen.

### **§7**

#### **VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

## §8

### REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering senest 14 dager etter overtakelse. Ved hvert utleie påløper det et registreringsgebyr til sameiet som seksjonseier står ansvarlig for.

## §9

### STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to styremedlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være medlemmer. Styrets leder velges særskilt og for 2 år av gangen. Styremedlemmene velges av årsmøte for 2 år av gangen. For å sikre overlapping og god kontinuitet i styret skal leder og et styremedlem velges ved oddetallsår og ett styremedlem ved partallsår. Varamedlemmer og medlemmer til valgkomiteen velges for et år av gangen.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## §10

### STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste som ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Vedtak om salg eller bortfeste i andre tilfelle krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 11**

### **OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utføre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§12**

### **ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **§ 13**

### **SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINERT SEKSJONSEIERMØTE**

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 14

### MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet gar utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## § 15

### OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar times protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **§ 16**

### **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Sameiet Knut Alvssons vei 1-9 er registrert på byantikvarens gule lister med lokalitets ID: 166338.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

## **§ 17**

### **ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 18**

### **HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 19**

### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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