NORDVIK

Diriks' gate 7B

2 soverom | 85 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Diriks' gate 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og lys 3(4)-roms leilighet. Gjennomgående planløsning. Generøs takhøyde. Stue med peis. Stor prisbelønnet bakgård

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**8 639 527,-**
Fellesgjeld	**130 668,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 439,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

- Meget attraktiv beliggenhet like ved idylliske St. Hanshaugen park
- 3(4)-roms leilighet med en pen og tiltalende standard
- Vinduer fra to sider som gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn
- Arealeffektiv planløsning med store og luftige rom
- Mulighet for flere soverom (se alternativ planløsning)
- Generøs takhøyde (målt til 278 cm i stue)
- Lave kjøpsomkostninger
- Sentralt og ettertraktet område
- Stor, prisbelønnet bakgård, tegnet av Snøhetta - meget barnevennlig
- Stor stue med god plass til sofagruppe og spisebord
- Soverom 2 med skyvedører som kan dele rommet i to. Perfekt som separat hjemmekontor eller lekerom.
- Peis i stue
- Stort, praktisk og pent kjøkken fra 2018
- To boder i kjeller på hhv 2 og 10 kvm og loftsbod med skråtak på ca. 10 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm





Alternativ plan
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm


PINK SKY


ANDREAS GURSKY








Miele




MANHATTAN


MANHATTAN










Pippi


BABAR


PIPPI








ANDREAS GURSKY
Pippi






meraki
meraki

Velkomment il Ila Kvartal 5 Borettslag





Den store og hyggelige bakgården har betydd mye for dagens eiere, hvor barna trygt har kunnet løpe ut og leke fritt sammen med de andre barna i gården.

Bakgården er et sosialt og trygt samlingspunkt for både små og store, og er en viktig del av det gode bomiljøet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0219/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Diriks' gate 7B, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 156 i Ila Kvartal 5 Borettslag A/l, org.nr. 953185881

Selgere
Anna Maria Lanneskog
Erik Axel Lönn

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
130 668,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 630 668,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 639 527,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 649 027,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 102 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 85 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 12 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod i fellesareal. Gulvareal ca 10 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Bod på loft er 10 kvm hvor 5 kvm utgjør arealer med lav himlingshøyde (skråtak)

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Leiligheten disponerer en bod på 5 kvm på loft (Gulvareal ca 10 kvm), samt to boder i kjeller på henholdsvis 10 og 2 kvm.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap. Soverommet har skyvedører som kan dele rommet i to. Perfekt som separat hjemmekontor eller lekerom.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc, naturlig avtrekk, stoppekran og dusjhjørne.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Utvidet el-kontroll
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2
Bygningsdel Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør TG2 pga alder.
Vannledninger TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG2 pga alder.
Våtrom - Sanitærutstyr TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Ventilasjon TG2 pga naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2025 / 2026: Sparkling og maling av soverom, stue og gang.
2024: Nye overskap på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, Faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsoppgaven fra 2021 opplyser tidligere eier at nytt gulv og varmekabler ble lagt i 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, måling av radon i kjeller. Ikke kjent med faktiske verdier

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er noen setningsskader på deler av fasaden som følges opp av styret, og som vil bli utbedret.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Noen sølvfisk har blitt observert på badet gjennom årene.

Samsvarserklæring:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap, fryser, komfyr og oppvaskmaskin.
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Vedfyrt peis i stuen

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7233 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 439,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 6 226
TV/ Bredbånd 213
De ordinære felleskostnadene dekker renter og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold, vaktmester og gartner, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar, trappevask m.m.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
I henhold til forretningsfører er andelen ilagt kr 1521 i eiendomsskatt for 2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 069 605,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 278 420,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd

Borettslaget

Om borettslaget
Ila kvartal V Borettslaget består av 160 leiligheter, med beboere i alle aldre. Beboere nyter godt av et stort, grønt gårdsrom som åpner for grilling, lek og annet fellesskap med naboene. Borettslaget har også en sykkelbod i kjelleren.

Gårdsrommet er prisbelønnet og designet av Snøhetta. Gårdsrommet er delt opp i 3 deler. Her er det tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Vedlikeholdsprosjekt
Det ble fremlagt benkeforslag ved generalforsamlingen som ble vedtatt:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 7,5 millioner kroner for gjennomføring av følgende arbeider:
1. understøp av banketter
2. utbedring av setningsskader inne i leiligheter
3. gjennomføre tiltak for reduksjon av nivåer på radon.

Styret har sammen med USBL prosjekt utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslaget. Med det vedtatte benkeforslaget utsettes arebeid med bunnledningene,

fasaden og vinduene.
Se innkalling til Åsmøte 2026 for ytterligere informasjon.

Nærmere om grunnforhold og setningsskader:
Samtlige eksterne risikofaktorer har blitt vurdert, og fagfolkene konklusjon er at bevegelsene ikke skyldes forhold i grunnen. Teorien er da at det er svakheter (ufarlige) i selve bygget som forklarer utslagene. Styret har igangsatt en gjennomgang av samtlige leiligheter for å avdekke om for mange bærende vegger kan helt eller delvis blitt revet ned. Styret har ikke kommet i mål med dette arbeider.

Slik styret har orientert er følgen av overnevnte at styret ikke vil godkjenne endringssøknader som innebærer noen form for redusert bæreevne før det foreligger en helhetlig oversikt.

Kartlegging av hull og sprekker i gulv og vegger i rommene bak el-tavlene og i tavlerommet - radon.
19 tavlerom - 12 fysisk inspisert og fotografert mens de siste 7 kun er fotografert.

I 12 oppganger er det større og mindre åpninger rundt el-kabel fra utvendig inntaks-skap. Inne i tavlerommene er det et begrenset antall hull i gulv, men hullene er dype og dels store. For å redusere innsig av radon og hindre adgang for skadedyr bør det foretas en tetting i følgende oppganger: Collettsgate 60 A, C og E. Collettsgate 56 B, 58 A og 58 B.

Styret informerer om følgende ved fyring i peisen:
- Start oppfyringen forsiktig med kun et par kubber. Fyr opp fra toppen av kubbene og sørg for god trekk ved å åpne vinduet i de første 5-10 minuttene. Det er viktig å få «god fart» i ovnen for å varme opp pipeløpet og aktivere «skorsteinseffekten». Hvis pipeløpet ikke varmes opp skikkelig, vil trekkraften bli dårlig, noe som kan føre til at røyken henger igjen i pipa.
- Når kvelden nærmer seg, eller når du skal avslutte fyringen, la ovnen brenne ut med god luketilgang.
- Når du ikke bruker peisen eller vedovnen, husk å stenge spjeld og ventiler. Hvis disse står åpne, kommer det inn mye luft i pipa, noe som kan kjøle ned pipa og redusere trekkraften.
- Veden må være tørr.
- Bruk opptenningsved som lett tar fyr. En kubbe kan være for stor og massiv.
- Tennbriketter kan være nyttig.
- Vurder været.
- Brenn ikke avfall.

Borettslagets forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt borettslagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.
Det gjøres oppmerksom på at det er feil i opplysninger gitt fra forretningsfører. Det fremkommer av boligopplysningsbrevet og noter til regnskapet at tomten er eiet. Dette er feil, tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune. Se informasjon om feste under feltet Tomt for utfyllende informasjon.

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 130 668,-pr. 12.05.2026

Lånenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 235
Saldo per 12.05.2026: 2 793 499
Andel av saldo: 27 487
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Felleslån Borettslag

Lånenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 12.05.2026: 10 486 220
Andel av saldo: 103 181
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)
Felleslån Borettslag

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesgjelden er besluttet økt på årets generalforsamling i forbindelse med vedlikeholdsarbeid i gården, lån er ikke tatt opp og følgelig ikke fordelt på borettsandelene pr dags dato. Kjøper må derfor forvente økt andel gjeld og økte felleskostnader i tiden som kommer.

Fellesformue
Kr 11 548,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 819

022. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 102 723.

Vedtekter og husordensregler
Ved oppussing av kjøkken:
(1)Andelseier må få autoriserte fagmenn til å undersøke tilstanden til soilrøret før installasjon av nytt kjøkken. Dette bekostes av andelseier.
(2)Rapport om soilrørets tilstand skal sendes til styret.
(3)Utbytting av soilrør må gjøres i samarbeid med styret.
(4)Kostnaden for utbytting av soilrør dekkes av borettslaget, se pkt 5-2 (2)

Se vedlagte vedtekter og husordensregler for ytterligere informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad i borettslaget to ganger i året. Det er valgfritt å delta.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men styret skal godkjenne hvert enkelt dyr. Du behøver ikke søke for innedyr. Borettslaget har egne retningslinjer for husdyrhold, som dyreeierne må forplikte seg til å følge.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 94156073

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 537 kvm (Festetomt)
Tomtens areal er totalt på 12 537,10kvm og består av matriklene Gårds.nr 219, bruks.nr 24,26, 28,40,41,42,43,227 og 228 i Oslo kommune.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.
Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst.

Festeavgiften
AL IIa Kvartal 5 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 229 072. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.
Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021.
Neste regulering vil bli 1. november 2031.
Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Bortfester har ikke forkjøpsrett
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Diriks´gate 7 B ligger meget attraktiv til like ved vakre og frodige St. Hanshaugen park. Parken har hyggelige gangstier som slynger seg mellom trær, gressplener, blomster, andedam, en kunstig bekk med bro og nyoppussede Knud Knudsens plass. Her er det treningspark, mange benker å slappe av på, nydelig fjordutsikt og mye mer. Parken har sommerservering og en scene for gratiskonserter på de velkjente og populære parkkveldene.
Vil man gå en litt lengre tur, innbyr både Slottsparken, Iladalen og Stensparken til utendørs rekreasjon og hygge på varme sommerdager.

Diriks gate har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt. Leiligheten ligger ca. noen hundre hundre meter fra "stripa" i Ullevålsveien. 10-15 minutters gåavstand til Majorstuen, Grünerløkka og til sentrum.

Fra leiligheten er det kun noen meter til en lokal dagligvarebutikk og ellers er det kort gangavstand til en rekke fasiliteter som Coop Extra, Coop Mega og Kiwi. Det er blant annet apotek, frisørsalonger, jernvare, parfymeri, bokhandel, kles- og skobutikk i nærområdet. Det er også gangavstand til populære Vulkan, med Mathallen, konsertscene, barer, kafeer og restauranter. Ellers eksklusive spesialbutikker som den kjente delikatesseforretningen Gutta på Haugen og Røtter, av mange regnet som Oslos økologiske mekka. Strøket har et godt utvalg av hyggelige kafeer, som Java, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Baker Hansen. Her fins også mange kjente restauranter som Pascal, Schrøder, Smalhans, Sushi & Thaimat, Kolonialen og Heim. I tillegg hyggelig serveringing på Roleur bar.

Videre kort vei til SATS Bislett, Bislet bad, FitnessXpress og treningsparken som ligger midt i parken. Nærområdet

byr i tillegg på fotballbane og lekeplasser.

Godt kollektivt tilbud med bussrutene 21 og 37 i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Stortorget, Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Sagene, Nydalen, Carl Berner og Helsfyr. Nærmeste trikkestopp er på Bislett, nærmeste T-banestasjon Stortinget. Flybussen ligger ca 50-60 meter unna.

Høyskolesenteret på Bislett ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også Tannlegehøyskolen og Universitetets bygninger i sentrum. Ullevål Sykehus ligger ca. 15 minutters gange fra leiligheten. Universitetet på Blindern og BI i Nydalen er lett tilgjengelige med offentlig transport. Det er gangavstand til Bolteløkka barneskole og Ila barneskole. For elever i ungdomstrinnet er det kort vei til Ila ungdomsskole. Blant videregående skoler i nærområdet kan nevnes Kristelig Gymnasium, Edvard Munch Vgs. og Oslo Katedralskole. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30/08/1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak
Saksnummer 2025/06756 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Oslo kommune skal tilrettelegge Uelands gate til en attraktiv sykkelrute av høy kvalitet mellom Evald Ryghs gate og Stavangergata. Tiltaket støtter Oslos mål om å fremme bærekraftig transport og redusere klimagassutslipp. Prosjektet skal også sikre to kryssløsninger og robuste løsninger for overvannshåndtering i oppdraget, et viktig tiltak i lys av klimaendringene og behovet for å beskytte byens grøntområder.

Diriks' gate 7 A - mulig ulovlige skilt og støy fra teknisk installasjoner - Joker
Saksnummer 2025/09465 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 13.09.2025
To boenheter nærmest butikken opplever konstant lavfrekvent støy og vibrasjoner fra tekniske installasjoner i varierende grad, imens flere boenheter blir plaget av støy fra ventilasjonsanlegget ut mot Diriks gate på varme dager.
Virksomhetsskiltet «Joker» er flyttet lenger ned og dermed er plassert over det ene vinduet. Dette er i strid med tillatelsen som ble gitt.
En gjennomgang av eiendommen viser at fire av vinduene er sperret av. Dette kan være søknadspliktige fasadeendringer.

Colletts gate 60F - dårlig vedlikeholdt mur, rasfare
Saksnummer 2025/21757 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 17.11.2025
Status Under behandling
Bymiljøetaten mottok en henvendelse om en skadet mur langs Uelands gate. Muren ble inspisert, og den ligger på eiendom med Gnr./Bnr. 219/227 og 219/228. Muren er ikke kommunal, og Bymiljøetaten har derfor ikke ansvar for vedlikeholdet. Ansvarlig eier er Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Ved inspeksjon ble det observert tre større sprekker, hvorav den største er opptil 12 cm bred. Muren bør utbedres så snart som mulig, da den ligger langs et kommunalt fortau og utgjør en sikkerhetsrisiko for myke trafikanter ved eventuell nedfalling av muren.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om

konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter

301/219/43:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310250 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,062
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

19.10.1929 - Dokumentnr: 912861 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

31.12.1953 - Dokumentnr: 310250 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,062
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

25.02.1954 - Dokumentnr: 301807 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1999 - Dokumentnr: 18788 - Erklæring/avtale
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om parkering
Plikt til å utbedre eiendommene i samsvar med kommunale
krav til bostandard ved urtbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartalet i indre by.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1928 - Dokumentnr: 900402 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:102

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 86 306,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører USBL kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 172 869,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. juni 2026

Megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Diriks' gate 7B

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km

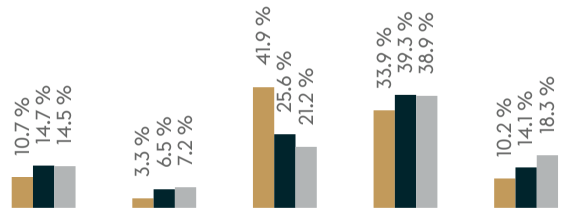
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	14 min 1 km
Carl Berners plass	Linje 5	5 min 2.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	63 barn	8 min 0.7 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	66 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	3 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	6 min
SATS IIa	8 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Diriks' gate 7B
0457 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1929
BRA:	102 m^2
BRA-i:	85 m^2
Rapportdato:	28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	8	0	0

Supertakst

GNR: 219 BNR: 43

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Diriks' gate 7B
0457 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42966

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.5.2026	**28.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anna Maria Lanneskog**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Erik Axel Lönn**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Diriks' gate 7B, 0457 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**219**	Bruksnr:	**43**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1929**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.

Innhold

2. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc, naturlig avtrekk, stoppekran og dusjhjørne.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal. Gulvareal ca 10 kvm.	**0**	**0**
2. etasje	**85**	**85** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**12**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**12** Romfordeling: Kjellerboder på 2 kvm og 10 kvm.	**0**	**0**
Totalt m²	**102**	**85**	**17**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	10	5	5
Totalt m²	**10**	**5**	**5**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: 2 kjellerboder på hhv 2 og 10 kvm og loftsbod på 10 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 278 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2006. Innerdører: Profilerte 3-speils heltre hvitmalte innerdører. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Jømna Brug med brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader. Vinduene har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og det vil bli behov for vedlikehold i tiden fremover. Også evt reparasjoner ved behov.	

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Silestone benkeplate med underlimt oppvaskkum av stål. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Røropplegg er koplet i veggen og er delvis synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluken i baderomshimlingen. Denne stopper kaldt/varmt vann på badet og varmtvannet til kjøkken. Egen stoppekran til kjøkkenet under kjøkkenbenk.

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.7 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
I skap i entré.

Fundament
I skap.

Årstall
2002

Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulv og gjøre skade på konstruksjonen.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt.
Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.9 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent tidspunkt for oppussing.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

BOM I FLIS:
Enkelte gulvfliser har bomlyd. Årsaken er ukjent. Normalt kommer dette av utilstrekkelig flislim i forbindelse med legging av flisene, og normalt er det ikke behov for tiltak. Ved uheldig belastning kan enkelte fliser knekke, og da vil det være behov for utskifting av flis.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet er bygget opp med sveiset bunnmembran og plastsluk. Tilstand på veggmembran er ukjent og det er ikke mulig å gi noen garanti på utførelsen og evt levetid.

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Naturlig ventilasjon.
Inbyggingsarmatur til dusjen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Blandebatteri til dusjen er felt inn i veggen. Denne løsningen krever lekkasjesikring, og i tilfellet en lekkasje vil ikke vannet ledes til sluket.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å åpne opp veggen og legge inn en automatisk lekkasjedetektor, eller magnetventil slik at en eventuell lekkasje fra innbyggingsarmaturet ikke kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erik Axel Lönn	9578-5992-4-3217760	2026-05-25 22:06:39
Anna Maria Lanneskog	9578-5997-4-2613089	2026-05-25 22:08:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
8-0219/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Diriks' gate 7B, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Anna Maria Lanneskog, Erik Axel Lönn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82045740
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I salgsoppgaven fra 2021 opplyser tidligere eier at nytt gulv og varmekabler ble lagt i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, måling av radon i kjeller. Ikke kjent med faktiske verdier

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er noen setningsskader på deler av fasaden som følges opp av styret, og som vil bli utbedret.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Noen sølvfisk har blitt observert på badet gjennom årene.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Følgende arbeid er planlagt: understøping av banketter, utbedring av setningsskader samt tiltak for å redusere radonnivåene i kjelleren.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0219/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anna Maria Lanneskog	**2026-05-25**	**Erik Axel Lönn**	**2026-05-25**

Identifikasjon

Anna Maria Lanneskog

Identifikasjon

Erik Axel Lönn

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Diriks' gate 7B
Postnr	0457
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	156 /
Gnr.	219
Bnr.	43
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80538502
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1315153
Dato	21.09.2021



Innmeldt av	Thomas Nordahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 10 195 kWh pr. år

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

9 217 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1929
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Diriks' gate 7B
Postnr/Sted: 0457 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 21.09.2021 23:04:07
Energimerkenummer: A2021-1315153
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thomas Nordahl

Gnr: 219
Bnr: 43
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80538502

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive Dato utkjørt: 12.05.26 Side 1 av 2

AL Ila Kvartal V Borettslag		**Vår ref.:**	2436/156	**Fødselsdato eier:**	08.07.1984
Diriks' gate 7 B		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	08.02.1983
0456 OSLO		**Eiere:**	Erik Lönn, Anne Maria Lanneskog		
Organisasjonsnr:	953 185 881	**Andelsnr:**	156		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 439**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 226
Tilleggsytelser:	TV/Brebånd	213

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	130 668	Gjeld siste årsoppg.:	155 516
Klient ajourf. lån:	13 279 718,77	Klient gj. s. årsoppg.:	15 804 298

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937045004, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 235
Saldo per 12.05.2026: 2 793 499
Andel av saldo: 27 487
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.11.2045)
Felleslån Borettslag

Lånenummer: 94937045012, HANDELSBANKEN

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 12.05.2026: 10 486 220
Andel av saldo: 103 181
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2038)
Felleslån Borettslag

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	155 516	Andre inntekter:	1 532
Annen formue:	11 548	Utgifter:	8 180		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	156	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	219/28
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

AL Ila Kvartal V Borettslag	**Vår ref.:**	2436/156	**Fødselsdato eier:**	08.07.1984
Diriks' gate 7 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	08.02.1983
0456 OSLO	**Eiere:**	Erik Lönn, Anne Maria Lanneskog		

Organisasjonsnr: 953 185 881

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2257.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	94156073

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	29.12.2021	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

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

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

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

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



INNKALLING 2026

AL Ila Kvartal V Borettslag

Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00

Ila Skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Ila Skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte AL Ila Kvartal V Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedlikeholdsprosjekt

5.2 Radon

5.3 Setningsskader

5.4 Endring av forretningskontor i borettslagets vedtekter

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av to medlemmer til styret

6.3 Valg av tre varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 400 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedlikeholdsprosjekt

Vedlikeholdsprosjekt

Styret har sammen med USBL Prosjekt gjennomgått innhentende takstrapporter mm., og vurdert hvilke vedlikeholdstiltak som er nødvendige og prioriteringen av disse.

USBL Prosjekt har på bakgrunn av befaring og innhentet dokumentasjon satt opp kostnadsestimater for tiltakene. Vedlagt er notat og estimater. USBL Prosjekt vil være til stede under behandlingen av denne saken.

Styret foreslår at følgende tiltak gjennomføres i prioritert rekkefølge:

1. Radon (se kommentarer under)
2. Understøp av banketter
3. Innvendig utbedring av setningsskader i berørte leiligheter
4. Bunnledninger
5. Fasaderehabilitering (murer- og malerarbeider)

Styrets vurdering er at disse tiltakene er høyst nødvendige, og at de bør gjennomføres ila 2026 og 2027.

For å redusere kostnadene foreslår styret å nedprioritere oppgradering av vaskerom i denne omgang.

Energikartleggingsrapporten (vedtatt sist generalforsamling, vedlagt)) foreslår etterisolering av fasader som et aktuelt energibesparende tiltak for våre bygg. Etterisolering av fasadene er ikke inkludert i foreliggende kostnadsestimat for fasaderehabilitering. Behovet for vedlikehold av fasader krever ikke rehabilitering av alle fasader.

Foreliggende kostnadsestimat for fasaderehabilitering inkluderer dermed kun rehabilitering av en andel av fasadene. Skal vi etterisolere fasader må alle fasader rehabiliteres for å få den energibesparende effekten.

USBL Prosjekt er av den oppfatning at etterisoleringen vil bli langt dyrere enn det Multiconsult har estimert, og at dette uansett vil bli et svært kostbart tiltak, også ved mottak ev støtte. USBL viser også til svært lang inntjeningstid.

Styrets oppfatning er at etterisolering ikke bør prioriteres, selv om tiltaket i seg selv er positivt. Vi vil diskutere dette nærmere i generalforsamlingen, og dersom eierne ønsker at det skal etterisoleres vil vi hente inn tilbud på dette.

Tiltakene har samlet en kostnadsramme på ca. 40 MNOK. Alle arbeidene vil bli konkurranseutsatt, slik at endelig kostnader vil ikke være avklart før dette og forhandlinger med den enkelte entreprenør er gjennomført.

Vedlagt følger en oversikt som viser hvordan et låneopptak på 40 MNOK vil påvirke felleskostnadene for den enkelte andel/leilighet.

Styret innstiller på finansiering gjennom låneopptak.

Nærmere om radon

Det ble utført radonmålinger i 2017 og 2019. Innmålte verdier er av ganske varierende størrelser, men målingene avdekket for høye verdier (>200 Bq/m3) i 12 oppganger. Det har vært ønskelig å kombinere etablering av radontiltak med andre vedlikeholdsprosjekter som utbedring av vaskerom og bunnledninger. Dette har forsinket prosessen unødvendig. Styret beklager dette.

Radonmannen er nå engasjert for å hjelpe oss med planlegging av installasjon og valg av radontiltak, i tillegg til utførelse. Våren 2026 har radontiltak (undertrykksventilering) blitt installert i den første oppgangen. Vi er i tett dialog med Radonmannen som vurderer effekten av den første installasjonen, og bistår oss med en plan for videre installering av radonotiltak for å få det mest effektfulle radontiltaket for bygården som en helhet.

Planen er altså å vurdere effekten i denne ene oppgangen før vi etablerer tiltak i øvrige oppganger der det er påvist høye verdier.

Prisestimatet for etablering av undertrykksventilering for 12 oppganger er kr. 450.000

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på borettslaget på inntil 40 millioner kroner for gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsprosjekter (presentert over).

5.2 Radon

Forslag fra andelseier Marschall:

Disse tiltak har blitt utsatt av styret i flere år. Siste måling var visst i 2019. Hullene i kjelleren vår som etter vedtak på en tidligere generalforsamling skulle tettes i 2021 gaper fortsatt ...
Til tross for helsefarlige radonnivåer har det ikke blitt utført noen tiltak i borettslagets kjellerlokaler.

Avstemmingssak, forslag til vedtak: Vi krever at Radontiltak blir igangsatt innen 6 måneder.

Helsen til beboerne i første etasjene blir tilsynelatende ikke tatt på alvor og vi ønsker å uttrykke vår bekymring over styrets mangel på engasjement i saken og vi kommer til å sende inn en formell klage etter borettslagsloven og muligens strålevernsloven om det ikke skjer noe nå.

Forslag til vedtak: Radontiltak igangsattes innen 6 måneder.

5.3 Setningsskader

Forslag fra andelseier Enskat:

Bakgrunnen er de registrerte setningsskadene i bygget, herunder i min leilighet (andel 106), som er vurdert av takstmann og som styret har opplyst vil inngå i det kommende vedlikeholdsprosjektet.

Hensikten er å sikre en tydelig avklaring av videre håndtering og fremdrift.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar til orientering de registrerte setningsskadene i bygget. Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret følger opp og gjennomfører nødvendige utbedringer av skader som følge av setninger i bygningsmassen, både i felles konstruksjoner og i berørte leiligheter, i henhold til faglige vurderinger og som del av borettslagets vedlikeholdsplan.

5.4 Endring av forretningskontor i borettslagets vedtekter

Etter at borettslaget fikk ny forretningsfører, må også borettslagets vedtekter oppdateres.

Følgende tekst i vedtektenes punkt 1-2 Forretningskontor endres fra:

"Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune."

til:

"Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Følgende tekst i vedtektenes punkt 1-2 Forretningskontor endres fra:

"Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune."

til:

"Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Engelstad, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Anette Vartdal, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marte Andreassen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nina Rolsdorph, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Henrik Marcelius Huser, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Arthur Kay Piene, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Edda Solbakken, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Emil Thyri, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2026-2027.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

6.3 Valg av tre varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2027.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 006 087**	**1 387 616**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	819 022	263 320
Kjøp / salg anleggsmidler	-50 281	1
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-655 950	-644 850
B. Årets endring disponible midler	**112 790**	**-381 529**
C. Disponible midler	**1 118 878**	**1 006 087**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 679 016	1 498 080
Kortsiktig gjeld	-560 139	-491 993
C. Disponible midler	**1 118 878**	**1 006 087**

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

Resultatregnskap 2025 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 928 775	7 012 108	7 953 296	8 293 953
Leie forretningslokaler	1	252 720	222 750	252 720	252 700
Sum leieinntekt		**8 181 495**	**7 234 858**	**8 206 016**	**8 546 653**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	133 788	0	0	0
Diverse inntekt	3	6 240	2 120	0	4 000
Sum annen inntekt		**140 028**	**2 120**	**0**	**4 000**
Sum inntekt		**8 321 523**	**7 236 978**	**8 206 016**	**8 550 653**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	772 036	952 167	1 139 500	946 900
Styrehonorar	4	400 000	300 000	400 000	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		93 944	95 547	110 000	108 000
Kostnad eiendom/lokale	6	788 541	315 780	356 000	448 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 700 647	1 638 558	1 808 000	1 726 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	2 665	2 162	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	37 499	89 778	88 000	37 000
Reparasjon og vedlikehold	9	677 161	772 878	695 000	794 000
Revisjonshonorar		47 573	25 044	13 900	15 000
Forretningsførerhonorar		194 813	185 068	195 000	204 000
Andre honorar	10	286 366	52 978	2 000	134 500
Kontorkostnad		2 097	3 919	6 000	0
TV/bredbånd		422 374	449 749	412 000	426 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		9 418	18 500	15 475	6 000
Kontingent og gaver		10 918	18 045	15 000	10 500
Forsikring		1 125 510	984 759	1 115 000	1 235 000
Eiendomsskatt		21 209	33 799	0	0
Andre kostnader	11	307 795	284 762	309 600	249 000
Tap		0	6 783	0	0
Sum kostnad		**6 900 567**	**6 230 276**	**6 680 475**	**6 740 900**
Driftsresultat		**1 420 956**	**1 006 703**	**1 525 541**	**1 809 753**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		155 758	128 588	0	0
Rentekostnad		757 693	871 971	779 095	707 030
Netto finansposter		**601 935**	**743 383**	**779 095**	**707 030**
Årsresultat		**819 022**	**263 320**	**746 446**	**1 102 723**
Overført til/fra annen egenkapital		819 022	263 320	0	0
SUM OVERFØRINGER		**819 022**	**263 320**	**0**	**0**

Balanse 2025 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	585 360	585 360
Bygninger	5	2 716 921	2 666 640
Sum anleggsmidler		**3 302 281**	**3 252 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		50 344	157 110
Andre kortsiktige fordringer		47 355	149 237
Forskuddsbetalte kostnader		353 271	322 845
Innestående konsernkonto og bank		1 228 047	868 889
Sum omløpsmidler		**1 679 016**	**1 498 080**
SUM EIENDELER		**4 981 297**	**4 750 080**

Balanse 2025 AL IIa Kvartal V Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		**45 600**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 684 715	-13 503 737
Sum opptjent egenkapital		**-12 684 715**	**-13 503 737**
Sum egenkapital	**12**	**-12 639 115**	**-13 458 137**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	13 514 246	14 170 196
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum langsiktig gjeld		**17 060 274**	**17 716 224**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		49 618	42 067
Leverandørgjeld		365 375	307 675
Skyldig off. myndigheter		43 813	40 625
Påløpne renter		3 776	4 336
Annen kortsiktig gjeld		97 557	97 289
Sum kortsiktig gjeld		**560 139**	**491 993**
Sum gjeld		**17 620 413**	**18 208 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 981 297**	**4 750 080**
Pantstillelser	14	17 060 274	17 716 224

Sted:_____ Dato:_____

Christian Engelstad Styreleder	Henrik Marcelius Huser Styremedlem	Nina Rolsdorph Styremedlem
Anette Vartdal Styremedlem	Marte Andreassen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 371 456	6 407 841
3606 Utleie	156 027	204 632
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	401 292	377 758
3640 Innkrevd eiendomsskatt	0	21 877
3605 Leie forretningslokaler	252 720	222 750
Sum	**8 181 495**	**7 234 858**

Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 gjelder kartleggings støtte fra Enova.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Skilter til postkasser og ringetablå	6 240	2 120
Sum	**6 240**	**2 120**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	589 338	317 746
5102 Overtid fra lønnssystemet	12 107	39 954
5103 Lønn forrige forr.fører	0	269 277
5107 Lønn u /FP langtidssyk/ permisjon - fra lønnssyste	5 556	0
5120 Timelønn fra lønnssystemet	22 440	17 501
5150 Påløpne feriepenger	88 700	53 251
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	0	5 999
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	0	37 715
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	0	2 394
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	0	2 394
5262 Kollektiv pensjonsforsikring	0	29 980
5280 Andre fordeler fra lønn	7 492	1 998
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-7 492	-36 568
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	0	2 196
5400 Arbeidsgiveravgift	122 736	57 525
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	12 507	7 508
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	84 805
5751 Kollektiv pensjonskostnad, inng. faktura	0	29 603
5753 Tjenestepensjon OTP	73 657	28 387
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-383 592	0
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	224 013	0
5990 Andre personalkostnader	4 575	499
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	300 000
Sum	**1 172 036**	**1 252 167**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,05.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygging	Tomt	Sykkelramper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 666 640	585 360	0
Årets tilgang :	0	0	50 281
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 666 640	585 360	50 281
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 666 640	585 360	50 281
Anskaffelsesår :	1954	1954	2025
Antatt levetid i år :			

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

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

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	225 750	0
6361 Fast renhold	282 477	266 592
6390 Andre driftskostnader	0	983
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 290	1 193
6392 Containerleie/tømming	86 775	26 268
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	184 250	20 745
Sum	**788 541**	**315 780**

Konto 6310 gjelder vikariat vaktmester fra PBT Eiendomsdrift Øst. Perioden fra 26 mai til og med 27.7.2025.

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	1 533	1 611
6490 Bil utleie	1 132	550
Sum	**2 665**	**2 162**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 396	13 800
6525 IT utstyr	1 379	0
6540 Inventar	2 090	12 122
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 949	4 554
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 019	6 713
6552 Driftsmateriell	5 561	35 394
6570 Arbeidstøy	6 105	17 196
Sum	**37 499**	**89 778**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	378 518	211 988
6602 Vedlikehold VVS	74 013	97 514
6603 Vedlikehold elektro	0	93 171
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	91 531
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	81 560	6 478
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	108 102	227 897
6619 Dugnadsutbetaling	0	5 209
6630 Egenandel forsikring	0	24 000
6641 Malerarbeider	22 763	5 709
6648 Vedlikehold dører og porter	12 205	9 382
Sum	**677 161**	**772 878**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 300	13 893
6716 Honorarkostnader øvrige	10 069	2 238
6730 Teknisk honorar	9 153	0
6790 Andre fremmede tjenester	256 844	36 848
Sum	**286 366**	**52 978**

Konto 6790 gjelder energikartlegging fra Multiconsult.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	17 652	14 133
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 418	1 800
7740 Kurs for tillitsvalgte	19 313	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 072	229 072
7770 Betalingskostnader	2 776	6 679
7773 Omkostninger innkreving	4 012	1 365
7790 Andre kostnader	29 922	31 686
7792 Øredifferanse	0	27
7795 Husleietap	-370	0
Sum	**307 795**	**284 762**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 600	0	45 600
Sum innskutt egenkapital	**45 600**	**0**	**45 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 503 737	819 022	-12 684 715
Sum opptjent egenkapital	**-13 503 737**	**819 022**	**-12 684 715**
Sum egenkapital	**-13 458 137**	**819 022**	**-12 639 115**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**HANDELSBANKEN**	**HANDELSBANKEN**
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	**94937045012**	**94937045004**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.10 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	11 844 793	2 970 253
Lånesaldo 01.01:	11 272 947	2 897 249
Avdrag i perioden:	579 967	75 983
Lånesaldo 31.12:	**10 692 980**	**2 821 266**
Saldo 5 år frem i tid:	7 207 572	2 355 308

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045004	1	43 188	43 188
	2	27 760	55 520
	2	26 239	52 478
	1	25 611	25 611
	1	25 320	25 320
	1	24 750	24 750
	4	24 739	98 956
	1	24 306	24 306
	2	24 053	48 106
	2	22 040	44 080
	10	21 766	217 660
	1	21 560	21 560
	2	20 952	41 904
	5	20 942	104 710
	2	20 572	41 144
	1	20 287	20 287
	4	20 213	80 852
	3	19 716	59 148
	3	19 289	57 867
	4	19 056	76 224
	1	18 840	18 840
	2	18 602	37 204
	2	18 470	36 940
	2	18 243	36 486
	12	18 037	216 444
	12	17 577	210 924
	1	17 498	17 498
	6	17 493	104 958
	1	17 229	17 229
	6	17 181	103 086
	7	16 975	118 825
	2	16 822	33 644
	7	16 590	116 130
	6	16 500	99 000

Langsiktig gjeld

	2	16 125	32 250
	2	15 745	31 490
	2	15 518	31 036
	1	15 037	15 037
	2	14 055	28 110
	1	13 400	13 400
	1	13 278	13 278
	2	13 093	26 186
	7	12 729	89 103
	1	12 628	12 628
	4	12 354	49 416
	3	12 201	36 603
	2	11 910	23 820
	1	11 709	11 709
	1	11 113	11 113
	2	11 070	22 140
	2	10 912	21 824
	1	10 637	10 637
	1	10 606	10 606
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045012	1	163 689	163 689
	2	105 216	210 432
	2	99 451	198 902
	1	97 068	97 068
	1	95 967	95 967
	1	93 805	93 805
	4	93 765	375 060
	1	92 124	92 124
	2	91 163	182 326
	2	83 536	167 072
	10	82 495	824 950
	1	81 714	81 714
	2	79 412	158 824
	5	79 372	396 860
	2	77 971	155 942
	1	76 890	76 890
	4	76 610	306 440
	3	74 728	224 184
	3	73 107	219 321
	4	72 226	288 904
	1	71 405	71 405
	2	70 504	141 008
	2	70 004	140 008
	2	69 143	138 286
	12	68 362	820 344
	12	66 621	799 452
	1	66 320	66 320
	6	66 300	397 800
	1	65 299	65 299
	6	65 119	390 714
	7	64 339	450 373

Langsiktig gjeld

2	63 758	127 516
7	62 877	440 139
6	62 537	375 222
2	61 116	122 232
2	59 674	119 348
2	58 814	117 628
1	56 992	56 992
2	53 269	106 538
1	50 786	50 786
1	50 326	50 326
2	49 625	99 250
7	48 244	337 708
1	47 864	47 864
4	46 823	187 292
3	46 242	138 726
2	45 141	90 282
1	44 380	44 380
1	42 118	42 118
2	41 958	83 916
2	41 358	82 716
1	40 317	40 317
1	40 197	40 197

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	13 514 246
Innskuddskapital	3 546 028
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 060 274**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 302 281**

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ila Kvartal V Borettslag

Styreleder	Christian Engelstad (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Marte Andreassen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Henrik Marcelius Huser (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Nina Rolsdorph (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Anette Vartdal (sign.)	31.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL IIa Kvartal V Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL IIa Kvartal V Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 56AK4-D7WFA-2U7Z2-JMNW0-V8NJ9-YRZHU

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 56AK4-D7WFA-2U7Z2-JMNW0-V8NJ9-YRZHU

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:26:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: S6AK4-D7WFA-2U7Z2-JMNW0-VRNJ9-YRZHU

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 2025 - AL Ila Kvartal V Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Engelstad
Styremedlem, Anette Vartdal
Styremedlem, Marte Andreassen
Styremedlem, Nina Rolsdorph
Styremedlem, Henrik Marcelius Huser
Varamedlem, Arthur Kay Piene
Varamedlem, Edda Solbakken
Varamedlem, Emil Thyri

Styret i AL Ila Kvartal V Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AL Ila Kvartal V Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 94156073. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styret har fortsatt arbeidet med å prøve å få oversikt over det arbeidet som har blitt gjort de siste årene når det gjelder setningsskader, rørutbedring og radonutbedringer. Styret har i samarbeid med USBL Prosjekt innhentet kostnadsestimater, og jobbet frem et forslag til prioritering (se egen sak om dette).

Videre har det gått mye tid og ressurser til oppfølgning av to støysaker. Støysaken knytte til Joker butikken ser nå ut til å ha funnet en midlertidig løsning, i påvente av nye møter med kommunen. I støysaken som involverer to leiligheter, har styret koblet inn advokat.

Øvrige forhold:

-Sikring av de mest utsatte delene av fasaden, for å unngå farlige situasjoner og personskader.

- Etablering av sykkelramper

- Gjennomgang av energikartlegging

- Belysningsprosjekt (i portalene og over oppgangsdører og kjellerinngangsdører.)

- Oppfølging HMS/interkontroll

- Spyling av kummer

- Utbedring av lekkasje i Diriks gate 1 B

- Gjennomført taketttersyn

- Årskontroll brannvern

Det er gjennomført 3 dugnader.

Styret har organisert besøk av Ila og Bolteløkka skolekorps til flaggheising 17. mai.

Styret har arrangert julegrantenning - en årlig tradisjon hvor det serveres pepperkaker og gløgg og spilt julemusikk ved Bøler og Ila Janitsjar.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Rapport

Energikartlegging – Ila Kvartal V

OPPDRAGSGIVER

Ila Kvartal V borettslag

EMNE

Energikartlegging Ila kvartal V

DATO / REVISJON: 11.11.2025 / 01

DOKUMENTKODE: 10265242-RIEn-RAP-001



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt i den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult med mindre annet følger av norsk lov. Multiconsult påtar seg intet ansvar for bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn det som er godkjent skriftlig av Multiconsult. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter med mindre annet følger av norsk lov.

Rapport

OPPDRAG	Ila Kvartal V	DOKUMENTKODE	10265242-RIEn-RAP-001
EMNE	Energikartlegging	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Ila Kvartal borettslag V	OPPDRAGSLEDER	Kjetil Bøhmer
KONTAKTPERSON	Nicolai Haaber Junge	UTARBEIDET AV	Kjetil Bøhmer
KOORDINATER	Sone: / Øst: / Nord:	ANSVARLIG ENHET	10102056 Inneklima, dagslys og energi
GNR./BNR./SNR.	219 / 228 / -		

SAMMENDRAG

Ila borettslag V ble oppført i 1930, består av 159 boenheter og har et samlet areal på 9 817 m^2. Boligselskapet har et mål om å redusere energikostnader og ønsker å vurdere energitiltak som kan inngå i kortsiktige og langsiktige planer. Multiconsult har gjennomført energikartleggingen i henhold til retningslinjer fra boligselskapet og i tråd med kriteriene i Enovas støtteprogram «*Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier*».

Flere av boenhetene har tidligere blitt energimerket individuelt. I forbindelse med denne kartleggingen er det gjennomført en samlet energimerkesimulering for hele bygget. Resultatet viser at bygget oppnår energimerke rød G, basert på bygningsmessige egenskaper og byggets oppvarmingssystem.

Borettslaget fremstår som godt driftet. Vinduer ble skiftet i 2007, men utover dette er det ikke gjennomført større energieffektiviseringstiltak siden oppføringen. Bygget har fasader i massiv tegl, etasjeskiller isolert med stubbloftsleire, og oppvarmingen skjer hovedsakelig med elektrisitet og vedfyring. Hver bolig er utstyrt med egen varmtvannstank.

Gjennomgang av bygningsmassen, inkludert tekniske installasjoner og bruksforhold, viser et potensial for energireduksjon. Det er vurdert fire grupper enkelttiltak (varmepumpe, etterisolering, ventilasjon og solceller) og tre tiltakspakker for å vise effekten av kombinerte energitiltak. Tiltakenes energibesparelse, investeringskostnad og lønnsomhet er oppsummert i tabellen nedenfor. Det er også utført følsomhetsberegninger med tre scenarioer for strømpris, rente og investeringskostnader, som viser at lønnsomheten er svært følsom for variasjoner.

Tiltak (uten Enovatilskudd)	Årlig energi-besparelse [kWh]	Redusert kostnad [kr/år]	Investerings-kostnad [kr]	Nåverdi [kr]	Inntjenings-tid [år]	Intern-rente [%]
Tiltak 2c Etterisolering fasader 3 cm	375 000	kr 636 000	kr 15 000 000	kr 100 000	49	3,6 %
Tiltak 4 Solceller	143 000	kr 120 000	kr 2 600 000	-kr 540 000	> 50 år	1,6 %
Tiltak 2b Etterisolering etasjeskiller kjeller	35 000	kr 59 000	kr 6 000 000	-kr 4 600 000	> 50 år	-2,3 %
Tiltak 1a Varmepumpe luft-luft	361 000	kr 380 000	kr 10 300 000	-kr 5 600 000	> 50 år	-6,1 %
Tiltak 2a Etterisolering etasjeskiller loft	38 000	kr 64 000	kr 13 500 000	-kr 11 900 000	> 50 år	-4,5 %
Tiltak 3 Ventilasjon – enkel vurdering	-29 000	-kr 342 000	kr 32 000 000	-kr 36 000 000	> 50 år	-
Tiltakspakke 1 Etterisolering fasader 3 cm	375 000	kr 630 000	kr 15 000 000	kr 60 000	49	3,6 %
Tiltakspakke 2 Solceller	518 000	kr 660 000	kr 18 000 000	-kr 2 200 000	48	3,6 %
Tiltakspakke 3 Varmepumpe luft-luft	776 000	kr 580 000	kr 28 000 000	-kr 13 000 000	>50 år	2,0 %
Tiltakspakke 4 Etterisolering etasjeskiller kjeller	802 000	kr 630 000	kr 34 000 000	-kr 18 000 000	>50 år	1,2 %

Det anbefales å gjennomføre to tiltak. Etterisolering av pusset fasade anbefales når rehabilitering blir aktuelt, og installasjon av solceller anbefales som taksteinløsning dimensjonert etter borettslagets eget strømbehov. En kombinert løsning med etterisolering og solceller kan utløse støtte fra Enova og gi bedre lønnsomhet, mens solceller alene kan få støtte fra Oslo kommune.

Øvrige tiltak og tiltakspakker vurderes som ulønnsomme og anbefales ikke. Varmepumper med energibrønn, luft-vann eller luft-luft er vurdert, men ingen fremstår som lønnsomme. Selv rimeligste alternativ luft-luft-alternativet gir en beregnet negativ nåverdi på om lag – 5,6 MNOK. Med Enovatilskudd forbedres resultatet til om lag – 2,2 MNOK, men investeringen forblir ulønnsom.

01	11.11.2025	Revisjon internrente og forutsetninger varmepumpe	Kjetil Bøhmer		Kjetil Bøhmer
00	03.10.2025	Rapport	Kjetil Bøhmer	Ingvild Mysen	Kjetil Bøhmer
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Begrepsliste 5

2 Bakgrunn og formål 6

2.1 Bakgrunn 6
2.2 Energikartlegging som verktøy for prioritering og oppgradering 6
2.3 Prosjektets formål og omfang 7
2.4 Befaring og underlagsinformasjon 8
2.5 Metodikk 8

3 Beskrivelse av bygg og tekniske anlegg 9

3.1 Generelt 9
3.2 Bygningskropp 10
3.3 Ventilasjon 10
3.4 Oppvarming og varmtvannsberedning 10

4 Energibruk før enøk 11

4.1 Målt energibruk 11
4.2 Beregnet energibruk SIMIEN 12

5 Finansiering og støtteordninger 15

5.1 Enova 15
5.2 Oslo kommune 15
5.3 Husbanken 16
5.4 Grønt lån 16

6 Forutsetninger 17

7 Energitiltak 20

7.1 Strakstiltak 20
7.2 Tiltak 1a – Luft-til-luft varmepumpe 22
7.3 Tiltak 2a – Etterisolering etasjeskiller mot loft 26
7.4 Tiltak 2b - Etterisolering etasjeskiller mot kjeller 27
7.5 Tiltak 2c – Etterisolering fasade 28
7.6 Tiltak 3 – Balanser ventilasjon med varmegjenvinner - forenklet 31
7.7 Tiltak 4 – Solceller 32
7.8 Effektbehov etter tiltak 35
7.9 Tiltaksliste – enkeltstående tiltak i prioritert rekkefølge 36

8 Tiltakspakker 37

8.1 Reelt energibruk før og etter ENØK-tiltak 37

9 Energimerke 40

10 Enovatilskudd 42

11 Konklusjon 44

Vedlegg A: Vurderingsliste tiltak 45
Vedlegg B: SIMIEN 46
Vedlegg C: Energipriser 47
Vedlegg D: Varmepumper 48
Vedlegg E: NVEs framskrivning av nettleie 2024-2030 49

1 Begrepsliste

Noen av begrepene som brukes i rapporten kan være krevende å forstå. Det er derfor laget en kort begrepsliste med forklaringer på utvalgte ord og uttrykk, for å gjøre innholdet mer tilgjengelig og lettere å tolke i sammenheng med denne rapporten.

U-verdi: U-verdi, eller varmegjennomgangskoeffisient, angir hvor godt en bygningsdel (f.eks. vegger, tak eller vinduer) isolerer mot varmetap. Den måles i $W/(m^2K)$ og angir hvor mye varmeenergi som overføres per kvadratmeter av konstruksjonen per sekund per grad temperaturforskjell mellom inn- og utside. En høy U-verdi tilsier stort varmetap og dermed dårlig isolasjon, mens en lav U-verdi betyr bedre isolasjonsevne og redusert varmetap.

Oppvarmet BRA: Den delen av bruksarealet (BRA) som tilføres varme fra bygningens varmesystem og eventuelt kjøling fra bygningens kjølesystem, og som er omsluttet av bygningens klimaskjerm.

Graddager: Graddagstall angir oppvarmingsbehovet i et område og beregnes som summen av døgnmiddel temperaturforskjeller mellom utetemperaturen og innetemperatur på 17 °C gjennom året. Det brukes til å beregne energibehovet for oppvarming og sammenligne enkeltår med et normalår (gjennomsnittet for 1991–2020). Et høyt graddagstall tilsier et kaldt år med større oppvarmingsbehov, mens et lavt tall indikerer et mildere klima.

Investeringskostnad: Total kostnad for å investere i et tiltak, det man faktisk må betale.

Merkostnad: Investeringskostnad fratrukket *nødvendige* rehabiliteringskostnader. Ved rehabiliteringsbehov viser merkostnaden differansen mellom nødvendige kostnader og merkostnaden ved tiltaket. Dette er den relevante kostnaden i en lønnsomhetsanalyse der rehabilitering uansett er nødvendig.

Teknisk levetid: Tiden det tar før komponentene eller utstyr ikke lenger oppfyller tiltenkt funksjon i form av svikt i komponenter, lekkasjer etc.

Økonomisk levetid: Den forventede tiden et tiltak beholdes / brukes før det skiftes ut. På grunn av teknologisk utvikling og forandringer i markedet, med mere, kan den økonomiske levetiden ofte avvike fra den teknisk mulige levetiden. Økonomiske levetiden er nådd når det er mer lønnsomt å erstatte bygningsdelen enn å beholde og vedlikeholde den.

Kalkulasjonsrente: Renten som brukes for å regne om framtidige kostnader og besparelser til dagens verdi i en lønnsomhetsanalyse. Kalkulasjonsrenten tar hensyn til forventet prisstigning (inflasjon) og relevant lånerente. Den er viktig for å kunne vurdere hvor lønnsomt et tiltak er over tid.

Nåverdi: Nåverdi er en beregningsmetode som brukes for å vurdere lønnsomheten av en investering. Den viser hva fremtidige kostnader og besparelser er verdt i dag, etter at de er justert med en kalkulasjonsrente. En positiv nåverdi betyr at investeringen er lønnsom, mens en negativ nåverdi betyr at tiltaket ikke lønner seg økonomisk.

Diskontering: En metode for å regne om fremtidige kostnader og inntekter til dagens pengeverdi. Dette gjøres ved hjelp av en kalkulasjonsrente, som tar hensyn til blant annet lånerente og forventet prisstigning. Ved å diskontere får man et bedre grunnlag for å sammenligne kostnader og besparelser som oppstår på ulike tidspunkter, og dermed vurdere lønnsomhet på en mer realistisk måte.

Inntjeningstid: Antall år det tar for å tjene inn investeringsbeløpet, inkludert effekten av kalkulasjonsrente.

Internrente: Internrenten er den renten som gjør at nåverdien av en investering blir null. Det vil si at investeringen akkurat lønner seg med denne renten. Internrenten brukes til å vurdere hvor lønnsom et tiltak er, og gjør det mulig å sammenligne ulike investeringer med hverandre. Jo høyere internrente, desto mer lønnsom er investeringen. Hvis internrenten er høyere enn kalkulasjonsrenten, anses tiltaket som økonomisk lønnsomt.

Spesifikk energibruk og effekt: Spesifikk viser hvor mye energi og effekt som benyttes per kvadratmeter. Dette gir grunnlag for å beregne forbruk og effekt behov per bolig, blokk eller rekkehus.

2 Bakgrunn og formål

2.1 Bakgrunn

Byggsektoren står for omtrent 40 % av energiforbruket i Norge og spiller en nøkkelrolle i arbeidet med å nå klimamålene. Norge har gjennom klimaloven lovfestet et mål om å bli et lavutslippssamfunn innen 2050. I regjeringens *«Handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi»* understrekes betydningen av energieffektivisering i bygningsmassen for å lykkes med disse målene.

Siden bygningsmassen fornyes langsomt, er det særlig viktig å energieffektivisere eksisterende bygg. EU har derfor økt fokuset på rehabilitering av eksisterende bygningsmasse gjennom EUs bygningsenergidirektiv. Dette direktivet har som mål å redusere energiforbruket betydelig innen 2030 og sikre at alle bygg, både nye og eksisterende boliger og næringsbygg, er nullutslippsbygg innen 2050. Som medlem av EØS er Norge forpliktet til å implementere EU-direktiver i norsk lovgivning, noe som ytterligere forsterker behovet for tiltak i byggsektoren. Forslagene knyttet til direktivet er fortsatt under høring og ikke endelig vedtatt. Blant forslagene finner vi at boliger må oppnå energiklasse E innen 1. januar 2030 og energiklasse D innen 1. januar 2033.

Parallelt utvikles det en ny harmonisert energimerkeskala som skal være på plass 01.januar 2026. Bokstavskalaen fra A til G beholdes, men dagens separate oppvarmingsfarge (rød–grønn) fjernes. I stedet vil det innføres vektingsfaktorer som tar hensyn til energibærere og systemløsninger. Dette gjør at energibærere med lavere utslippsfaktor, som for eksempel fjernvarme, trolig vil gi en bedre bokstavkarakter enn i dagens ordning.

2.2 Energikartlegging som verktøy for prioritering og oppgradering

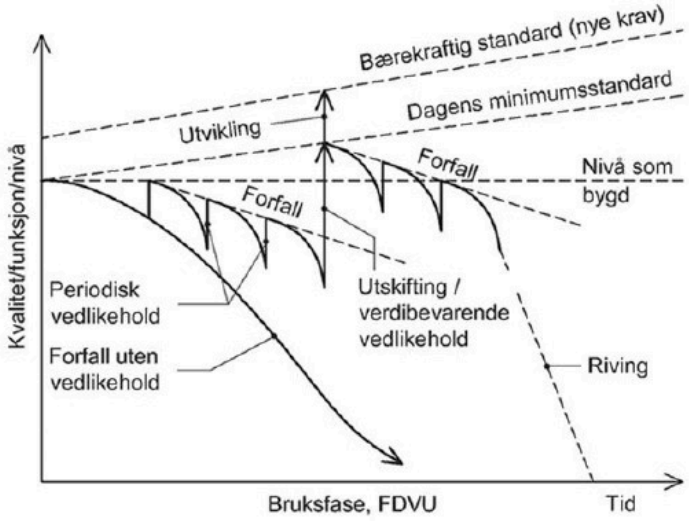
Alle bygg påvirkes over tid av slitasje og naturlig aldring. Selv godt vedlikeholdte bygg vil etter hvert ha behov for oppgraderinger og modernisering for å møte nye tekniske krav og brukernes forventninger. For boligselskaper er det styrets ansvar å planlegge og gjennomføre slike tiltak på vegne av fellesskapet. Dette krever langsiktig tenkning og et godt faglig grunnlag, særlig fordi styresammensetning og kompetanse kan variere over tid.

Energikartlegging er et sentralt verktøy i dette arbeidet. Den gir en objektiv oversikt over energibruken i bygget og peker på tiltak som kan redusere forbruk, kostnader og klimagassutslipp. Energikartleggingen bør ses i sammenheng med øvrige vurderinger av byggets tekniske tilstand, og inngå i en helhetlig strategi for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU).

Tilstands- og energianalyser danner et faglig og økonomisk grunnlag for å vurdere behov og prioritere tiltak. Dette er særlig viktig ved utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, som bør inneholde konkrete tiltak, anslåtte kostnader og anbefalt tidspunkt for gjennomføring. Man skiller gjerne mellom en årlig plan (kort sikt) og en periodisk plan (langsiktig, ofte 5–10 år). Slike planer gir struktur, forutsigbarhet og reduserer risikoen for uforutsette utgifter.

Når bygget skal energioppgraderes, bør tiltakene være samordnet og målrettede og ikke preget av enkeltstående og tilfeldige oppgraderinger. Målet bør være å løfte bygget til dagens forskriftsnivå eller høyere. Dette gir lavere energikostnader, bedre inneklima og bokomfort, og kan øke verdien på boligene. I tillegg gjør det bygget bedre rustet til å møte skjerpede myndighetskrav og økte forventninger til bærekraft i boligmarkedet.

Figur 1 illustrerer hvordan bygningsstandard svekkes over tid, og hvordan jevnlige oppgraderinger er nødvendige for å opprettholde eller forbedre byggets ytelse og verdi.



Figur 1: Utvikling av kvalitet over tid (Byggforsk 600.004).

God bygningsforvaltning handler om å sikre at bygget fungerer optimalt for både eiere og brukere, nå og i framtiden. For å lykkes må styret ha tilgang til riktig kompetanse, gode analyser og tydelige prioriteringer. Energikartleggingen bør derfor ikke stå alene, men inngå som en integrert del av en helhetlig strategi for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygg og installasjoner.

2.3 Prosjektets formål og omfang

Styret i Ila Kvartal V borettslag har engasjert Multiconsult for å gjennomføre en energikartlegging av Ila Kvartal V, lokalisert på Diriks gate 1-7 og Colletts gate 56-60 i Oslo. Kartleggingen er utført med støtte fra Enovas program *«Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier»* og er i samsvar med kravene som stilles i støtteordningen.

I en tidlig fase har styret vurdert installasjon av luft til luft varmepumper. Riksantikvaren anbefaler slike varmepumper som et effektivt tiltak i eldre bygninger, særlig når de kombineres med tetting rundt vinduer og dører, temperaturstyring og bruk av varevinduer. Ila Kvartal er en del av Ila-komplekset, som er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo. På denne bakgrunn vil kartleggingen vurdere tiltak som borettslaget kan ta stilling til, enten for gjennomføring på kort sikt, som del av en langsiktig vedlikeholdsplan, som grunnlag for kommende styrer eller som uegnede tiltak for energieffektivisering.

Denne rapporten dokumenterer energikartleggingen og gir en faglig vurdering av potensielle energitiltak tilpasset byggets forutsetninger og borettslagets mål. Rapporten inneholder ikke detaljerte beskrivelser av bygget eller samtlige tekniske anlegg, og den omfatter heller ikke en fullstendig analyse av alle mulige tiltak. I stedet er oppmerksomheten rettet mot de mest relevante energitiltakene, identifisert i samarbeid med styret, som har potensial til å redusere energibruken på en kostnadseffektiv måte.

Tiltakene som presenteres i rapporten, er ment å fungere som et beslutningsverktøy for styret i arbeidet med å forbedre byggets energitilstand. Videre danner rapporten grunnlag for å vurdere om det skal søkes investeringsstøtte for forbedring av energitilstand gjennom Enova.

2.4 Befaring og underlagsinformasjon

Rapporten bygger på befaring av bygget den 26.08.25 med Nicolai Junger og Espen Haugen fra Ila Kvartal V borettslag, samt Vibecke Lea, Sebastian Furnes og Kjetil Bøhmer fra Multiconsult. I tillegg har det vært oppfølgende og supplerende kommunikasjon via e-post og telefonsamtaler. Følgende underlag er mottatt fra oppdragsgiver eller innhentet fra Plan- og bygningsetaten:

- Elektroniske, målbare PDF tegninger av plan og fasader.
- Sum energiforbruk for representative boliger og estimert vedforbruk til oppvarming.

2.5 Metodikk

Energikartlegging innebærer en systematisk gjennomgang av byggets energiforbruk, med mål om å identifisere tiltak som kan redusere energibruken og øke effektiviteten. Sluttproduktet er en rapport som beskriver aktuelle tiltak med beregnet energibesparelse, samt lønnsomhetsvurderinger for hvert tiltak. Beregningene og resultatene presenteres gjennom to hovedkomponenter:

- *Lønnsomhetsberegning basert på dokumenterte verdier*: En detaljert analyse av det reelle energiforbruket, basert på målt energidata, for å vurdere hvilken *økonomisk besparelse* boligselskapet kan oppnå. Beregningene inkluderer energipriser, investeringskostnader og forventet lønnsomhet for ulike energieffektiviseringstiltak og presenteres i kapitel 7 og 8.
- *Energimerkesimulering basert på normerte verdier*: Ved hjelp av både dokumenterte og normerte data simuleres energiforbruket under *normerte forhold*. Dette gjør det mulig å sammenligne byggenes ytelse med typiske referansebygg. Simuleringen brukes også til å identifisere tiltak som kan forbedre energimerket, og resultatene inngår i Enovas vurdering og prioritering av tiltak ved søknad om støtte. Resultatene presenteres i kapittel 9.

På grunn av ulik metodikk vil det normalt oppstå avvik mellom *lønnsomhetsberegning* og *energimerkesimulering*. Lønnsomhetsberegningen baserer seg på dokumenterte, målte energidata, mens energimerkesimuleringen i hovedsak benytter normerte inndata, som ofte avviker fra faktiske forhold. En sentral årsak til forskjellen er ventilasjonsforutsetningene. Oppvarming av ventilasjonsluft uten varmegjenvinning er energikrevende, der bruk av normerte minimumsluftmengder bidrar til at simulert energibruk fremstår høyere enn faktisk forbruk. Ved sammenligning må det derfor tas hensyn til at energimerkesimuleringen bygger på normerte verdier.

Tiltakene er analysert ved bruk av beregningsprogrammet SIMIEN, versjon 6.023, i samsvar med standarden NS3031:2014 for beregning av bygningers energiytelse. Det presiseres at denne simuleringen ikke utgjør en detaljprosjektering av tekniske anlegg.

Kostnader for tiltak er basert på erfaringstall, Norsk Prisbok, leverandører og annen offentlig tilgjengelig informasjon. Markedet preges av betydelige prisvariasjoner for både materialer og håndverkstjenester, og ustabiliteten gjør fremtidig prisutvikling usikker. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra det som er benyttet i beregningene.

Rapportens beregninger og anbefalinger bør sees som et overordnet beslutningsgrunnlag. Før det søkes om støtte og tiltak settes i gang, anbefales det sterkt å innhente konkrete pristilbud. Dette gir et mer presist bilde av investeringskostnadene og gjør det mulig å oppdatere beregningene ved en eventuell søknad til Enova. Ved å basere søknaden på faktiske tilbud, øker sannsynligheten for at borettslaget treffer riktig støttenivå.

3 Beskrivelse av bygg og tekniske anlegg

Dette kapittelet gir en kort beskrivelse av bygningen, tekniske anlegg og drift. Informasjonen er basert på befaring, mottatt dokumentasjon og offentlig tilgjengelige kilder. Energikartleggingen er avgrenset til forhold som er relevante for å identifisere lønnsomme energitiltak. Tekniske og bygningsmessige forhold uten vesentlig betydning for energibruken er derfor ikke vurdert i detalj.

3.1 Generelt

Ila Kvartal V borettslag ligger på Ila i Oslo, med adresse Diriks gate 1-7 og Colletts gate 56-60. Boligselskapet består av en blokker med 159 leiligheter. Eiendommen ble oppført i 1930. Boligene har skiftet vinduer fra 2006/2007, men fremstår i all hovedsak originale fra byggeåret. Det oppvarmede bruksarealet (BRA) er beregnet til 9.817 m^2, basert på tegningsunderlag fra plan og bygningsetaten. Energibehovet dekkes i dag av elektrisitet og vedfyring. Lufttilførsel skjer gjennom lufteventiler over vinduene. Bilde av boligselskapet er vist i bilde 1.



Bilde 1 - Ila Kvartal V

Bygningen har per i dag ikke en samlet energiattest, men flere av leilighetene har individuelle energimerker. Dette skyldes kravet i energimerkeforskriften § 4 første ledd bokstav a, som pålegger energimerking ved salg av boenheter. Det er derfor naturlig at enkelte leiligheter tidligere er blitt energimerket separat.

Fra 1. januar 2024 ble det imidlertid åpnet for at boligblokker med samme bruksformål og overveiende lik teknisk standard kan energimerkes som en samlet enhet. Hensikten med dette regelverksendringen er å gjøre energimerkingen mer praktisk og helhetlig, spesielt i sameier og borettslag. Et felles energimerke for hele bygget kan bidra til mer effektiv teknisk forvaltning og forenkle fremtidige salg og bolighandler.

I forbindelse med energikartleggingen er det utarbeidet en samlet energimodell for hele bygget. Denne danner grunnlaget for simulert energimerking av bygningsmassen som helhet. Resultatene fra energisimuleringen, sammenstilt med eksisterende energiattester for enkeltleiligheter registrert i borettslaget, er oppsummert i tabell 1. Tabellen viser et stort spenn i energikarakterene, fra D til G. Oppvarmingskarakteren varierer mellom oransje og rød, der oransje betyr at minst 18 % av oppvarmingen dekkes av annet enn elektrisitet, mens rød tilsvarer 82,5–100 % elektrisk oppvarming.

Tabell 1: Kartlegging av byggets nåværende energimerking, sammenlignet med energimerkesimulering.

Bygningskategori og bygningsdel	Beregnet levert energi	Energikarakter
Energimerkesimulering (simulert)	292 kWh/m^2	Rød G
Energimerke (fra Enova)	-	Rød D
Energimerke (fra Enova)	-	Rød E
Energimerke (fra Enova)	-	Rød F
Energimerke (fra Enova)	-	Rød G
Energimerke (fra Enova)	-	Oransje F
Energimerke (fra Enova)	-	Oransje G

3.2 Bygningskropp

Bygningen er oppført med bærende konstruksjon av 1 ½ teglstein og med innvendig og utvendig puss. Konstruksjonens totale tykkelse er anslått til cirka 41 cm, hvorav omtrent 5 cm antas å være puss.

Vinduer er fra 2006/2007 og har en estimert gjennomsnittlig U-verdi på omtrent 1,6 W/m^{2}K.

Byggets termiske egenskaper er oppsummert i tabell 2. Verdiene er basert på observasjoner på befaring og erfaringstall, samt NVEs praktiske veileder for energimerking. Til sammenligning er dagens krav til energieffektivitet fra byggteknisk forskrift (TEK17) vist i høyre kolonne. Dette gir et nyttig grunnlag for å se hvordan bygget står sammenlignet med nye bygg etter dagens standard.

Tabell 2: Oversikt over forutsatte U-verdier og energiytelser.

Bygningsdel	Eksisterende bygg	TEK17
U-verdi yttervegg mot fri	1,1 W/m^{2}K	≤ 0,22 W/m^{2}K
U-verdi yttervegg for terreng / kjellervegg	0,29 W/m^{2}K	≤ 0,22 W/m^{2}K
U-verdi tak	0,29 W/m^{2}K	≤ 0,18 W/m^{2}K
U-verdi vinduer	1,6 W/m^{2}K	≤ 1,2 W/m^{2}K
U-verdi dører	2,4 W/m^{2}K	≤ 1,2 W/m^{2}K
kuldebroverdi	0,04 W/m^{2}K	≤ 0,09 W/m^{2}K
Lekkasjetall	2,5 h^{-1}	≤ 1,5 h^{-1}

3.3 Ventilasjon

Boligene har naturlig ventilasjon. Luft tilføres gjennom utettheter i konstruksjonen, samt lufteventiler i vinduene. Basert på naturlig oppdrift av varm luft og lufteventilenes dimensjon og plassering, er luftutvekslingen beregnet til 0,25 m^3/(hm^2). Til sammenligning er minstekravet for nye boligblokker med et gjennomsnittlig boligareal på 61 m^2 beregnet til 1,52 m^3/(hm^2). Luftutvekslingen er dermed betydelig lavere enn gjeldende krav til nye bygninger.

3.4 Oppvarming og varmtvannsberedning

Boligene varmes i hovedsak med elektrisitet, som utgjør om lag 83 % av oppvarmingsbehovet. I tillegg benyttes vedfyring i peis, som dekker omtrent 17 %. Tallene er basert på oversendt energiforbruksdata fra et utvalg boliger, hvor det er registrert betydelig variasjon både i energibruk og i omfanget av vedfyring. Kartleggingen bygger på et gjennomsnitt av de tilgjengelige dataene.

4 Energibruk før enøk

4.1 Målt energibruk

For mange boligselskaper kan det være utfordrende å få en helhetlig oversikt over energiforbruket. I forbindelse med energikartleggingen er det innhentet strømforbruk og bruk av ved til peis fra 10 leiligheter i bygget, for perioder mellom 2022 og 2024. Trapperom varmes ikke opp, og energibruk i fellesarealer er ikke inkludert.

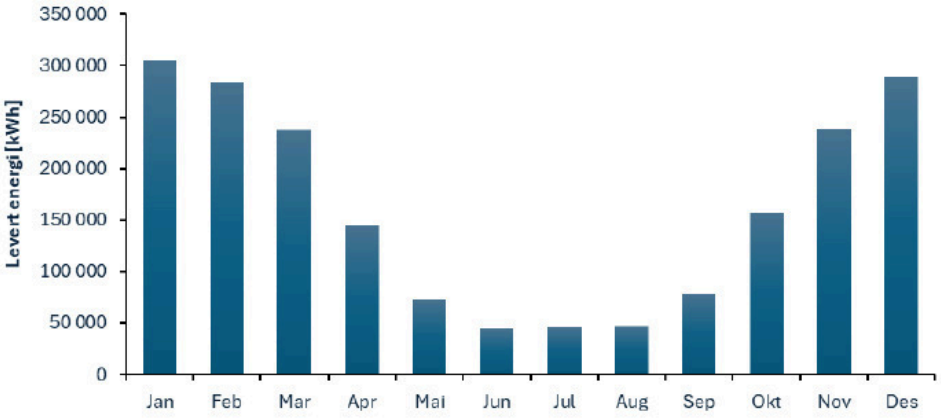
Utvalget av leiligheter med målt strømforbruk anses å gi et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere energibruken i boligselskapet. For disse leilighetene er det også hentet inn bruksareal, slik at forbruket kan uttrykkes som kWh per kvadratmeter. Gjennomsnittlig energibruk per kvadratmeter (kWh/m^2), kalt spesifikk energibruk, fra dette utvalget er deretter brukt til å estimere det totale energiforbruket for hele boligselskapet. Det presiseres samtidig at beregningen baserer seg på et begrenset utvalg og at det derfor er knyttet noe usikkerhet til hvor representativt det er for hele bygningsmassen.

Tabell 3 viser estimert totalt elektrisitetsforbruk og spesifikk energibruk for hele borettslaget i 2024, basert på oversendt energibruk. Figur 2 illustrerer hvordan det elektriske forbruket reduseres utenom fyringssesongen. Tabell 4 gir en oversikt over gir en oversikt over energidataene som er benyttet som grunnlag for å kalibrere og kvalitetssikre modellen som brukes til å simulere energibruken i dagens bygningsmasse. Denne modellen danner grunnlaget for å kunne kvantifisere forventet energibesparelse ved gjennomføring av aktuelle tiltak. Tabellen viser en oppadgående trend på økt energibruk, der det er antatt at energiprisene i 2022 har påvirket energibruken.

For å kunne sammenligne energiforbruk fra forskjellige år er tallene justert for temperaturvariasjoner. Det betyr at vi har tatt hensyn til om det enkelte år har vært kaldt eller mildt. Justeringen er gjort ved hjelp av såkalte graddagstall, som sier noe om hvor stort oppvarmingsbehovet har vært i løpet av året. På den måten får vi et mer rettferdig og representativt bilde av byggets normale energibruk.

Tabell 3 Totalt levert energi per måned [kWh og kWh/m^2]

	Levert energi [kWh]	Spesifikk levert energi [kWh/m2]
Jan	305 000	31
Feb	284 000	29
Mar	238 000	24
Apr	144 000	15
Mai	73 000	7
Jun	45 000	5
Jul	46 000	5
Aug	47 000	5
Sep	78 000	8
Okt	157 000	16
Nov	239 000	24
Des	289 000	29
Totalt	**1 945 000**	**198**



Figur 2 Totalt levert energi per måned [kWh/måned]

Tabell 4: Oversikt over innhentede og graddagskorrigerte energidata brukt som grunnlag for simulering av dagens energibruk. Energibruken er graddagskorrigert og oppgitt som årlig gjennomsnitt for aktuell periode.

År	Graddagskorrigert levert energi strøm [kWh/m²]	Graddagskorrigert levert energi vedfyring [kWh/m²]	Totalt graddagskorrigert årlig energibruk [kWh/m²]
2022	152	35	186
2023	161	31	192
2024	165	33	197
Gjennomsnitt	**159**	**33**	**192**

4.2 Beregnet energibruk SIMIEN

Den gjennomsnittlige energibruken som er vist i Tabell 4 er benyttet som grunnlag for å sette opp en digital energimodell av bygget. Denne modellen er laget i beregningsprogrammet SIMIEN og er justert slik at den samsvarer med de målte energidataene for strøm og estimert vedbruk som beskrevet over.

I tråd med Enovas krav er beregningene utført i samsvar med den norske standarden NS 3031:2014. Det innebærer at man lager en detaljert digital modell av bygget, basert på faktiske arealer og byggets utforming. I modellen legges det inn informasjon om isolasjon, ventilasjon, oppvarming, varmtvann og elektrisk utstyr. Resultatet er en mest mulig realistisk fremstilling av byggets energibruk i dag, og modellen danner grunnlaget for å kunne vurdere potensialet for fremtidige energibesparelser.

Resultatene fra denne modellen viser hvor mye energi bygget bruker per år, fordelt på energibærere som strøm og ved. Disse resultatene er oppsummert i Tabell 5, og gir et godt beslutningsgrunnlag for å vurdere og prioritere tiltak som kan redusere energiforbruket.

Tabell 5: Beregnet levert energi per energibærer til bygningen simulert i SIMIEN.

Energivare	Levert energi [kWh]	Spesifikk levert energi [kWh/m²]
Direkte elektrisitet	1 622 000	166
Vedfyring	322 000	33
SUM Totalt levert energi	**1 944 000 kWh**	**198 kWh/m²**

En av de store fordelene med å benytte SIMIEN er muligheten til å beregne energiforbruket fordelt på ulike energiposter i bygget. Tradisjonelle energimålere registrerer normalt kun totalforbruket per energibærer og gir dermed ikke innsikt i hvor mye energi som går til for eksempel oppvarming, ventilasjon eller varmtvann. Ved hjelp av SIMIEN kan man, basert på byggets tekniske tilstand,

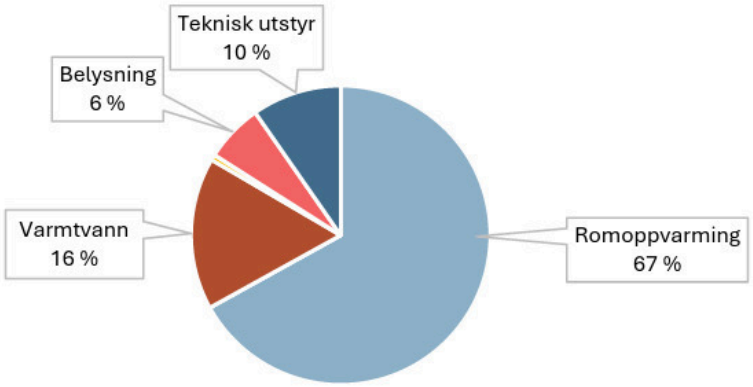
bruksmønster og kalibrering mot faktisk målt totalforbruk, fordele energibruken på de ulike postene i energibudsjettet.

Det beregnede energibudsjettet er presentert i Tabell 6 og Figur 3. Energibudsjettet avviker noe fra levert energi, ettersom det ikke tar hensyn til systemtap og andre forhold som er inkludert i levert energi. Tabellen viser det årlige energiforbruket fordelt på energiposter i kWh, mens figuren viser fordelingen som prosentandel av totalt energibruk.

Tabell 6: Beregnet årlig energibudsjett.

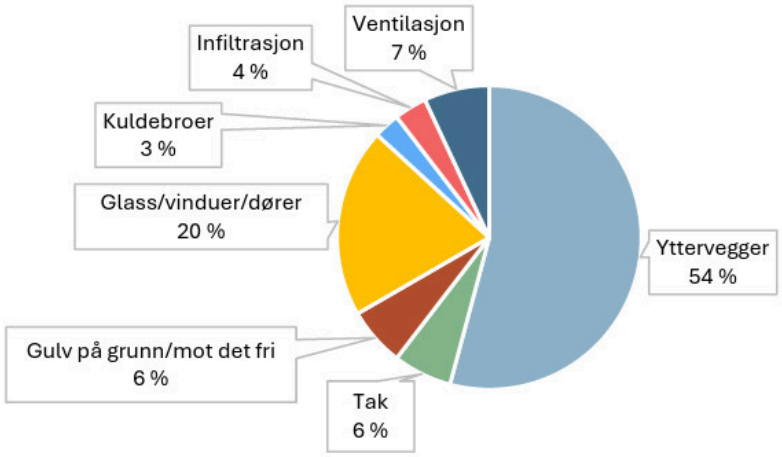
Energipost	Energibehov [kWh]	Spesifikt energibehov [kWh/m²]
Romoppvarming	1 188 000	121
Varmtvann (tappevann)	292 000	30
Vifte	11 000	1
Belysning	112 000	11
Teknisk utstyr	172 000	17
Totalt netto energibehov (SUM)	1774 000	181

Som vist i figuren utgjør romoppvarming 67 % av det totale energiforbruket og er dermed den største enkeltposten. Varmtvann står for 16 %, mens lys og teknisk utstyr utgjør 16 %. Til sammenligning viser analyser fra SINTEF og NVE at en gjennomsnittlig norsk husholdning bruker om lag 64–67 % av energien til romoppvarming og 12–15 % til varmtvann, mens resten går til elektriske apparater og belysning. Simulert energibruk fremstår derfor som representativt for hva som er vanlig i norske husholdninger. Fordelingen i bygget indikerer et betydelig potensial for energieffektivisering, særlig gjennom tiltak som oppgradering av bygningskroppen.



Figur 3 - Årlig energibudsjett i kWh

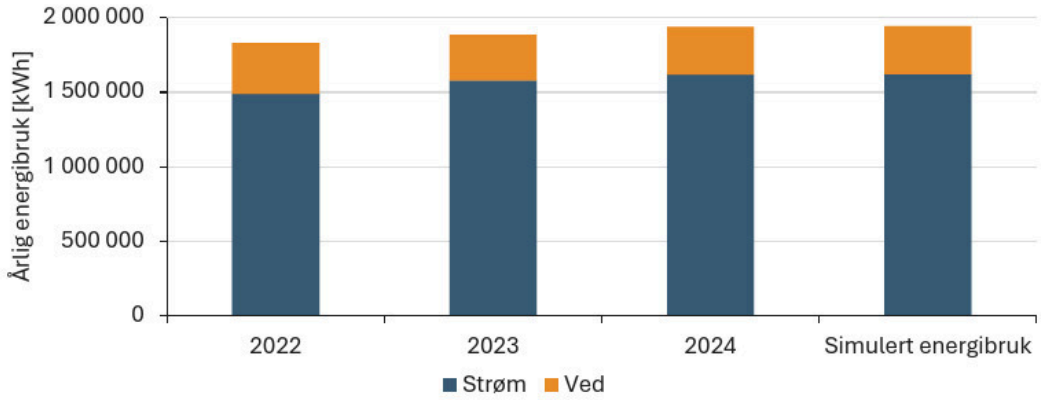
Siden romoppvarming utgjør den største energiposten i bygningsmassen, er det gjort en nærmere vurdering av hvilke bygningsdeler som antas å bidra mest til varmetapet. Dette er visualisert gjennom varmetapsbudsjettet for bygget, som vist i Figur 4. Figuren viser at det desidert største varmetapet skjer gjennom yttervegger, etterfulgt av vinduer og dører. Gulv, tak og ventilasjon utgjør hver en mindre andel. Dette gir tydelige indikasjoner på hvor det er størst potensial for energieffektivisering, og hvilke tiltak som kan gi best effekt.



Figur 4 Fordeling av varmetap i bygget, vist som prosentandel per bygningsdel og ventilasjon.

Å utvikle en energimodell som nøyaktig gjenspeiler faktisk energibruk kan være utfordrende, særlig fordi modellen bygger på en rekke antagelser om byggets tekniske egenskaper, bruksmønster og driftsforhold. Faktorer som isolasjonsnivå, ventilasjonsmengder, brukstid og internvarme påvirker energiberegningene, og små avvik i disse forutsetningene kan gi utslag i resultatene. For å redusere avviket mellom beregnet og faktisk energibruk er modellen kalibrert mot målt, temperaturkorrigert forbruk. Likevel vil det kunne være noe forskjell mellom simulert og målt energibruk.

Figur 5 viser en sammenligning mellom energibudsjettet beregnet i SIMIEN og temperaturkorrigert målt av energibruk for årene 2022, 2023 og 2024. Figuren tydeliggjør det økende energibruk, der nivået i 2024 ligger svært nær det simulert forbruket. Sammenligningen gir et godt bilde av hvordan den simulerte modellen samsvarer med faktisk energibruk.



Figur 5 Sammenligning av beregnet energibruk og målt, graddagskorrigert forbruk 2022-24

5 Finansiering og støtteordninger

Gjennomføring av energieffektiviseringstiltak krever ofte investeringer som kan reduseres ved å utnytte tilgjengelige finansierings- og støtteordninger. I dette kapittelet gis en kort oversikt over relevante ordninger som kan bidra til å gjøre tiltakene mer lønnsomme, for eksempel tilskudd fra Enova, støtteordninger fra kommunen eller gunstige låneordninger fra banker.

5.1 Enova

Enova har en egen støtteordning for borettslag og boligsameier kalt «*Støtte til forbedring av energitilstand i borettslag og boligsameier*». Ordningen er tilpasset boligselskap som ønsker å investere i energitiltak, og kan gi inntil 30 % av investeringskostnadene, maksimalt 10 millioner kroner. Minstekravet for å kunne søke er et mål om minst 20 % reduksjon i beregnet energibruk. Ordningen er konkurransebasert, og søknader rangeres etter formelen:

*Søkt støttebeløp (kr) / (mål for energiforbedring i kWh * mål for energiforbedring i %)*

Lavest resultat i formelen prioriteres. For å kunne delta i konkurransen kreves det at det utarbeides en energimodell for hele boligselskapet, samt en energiberegning og attest som dokumenterer dagens energibruk og forventet energireduksjon. Energimodellen som er utarbeidet i denne rapporten vil kunne fungere som underlag for en søknad.

Dersom oppnådd energiforbedring ved prosjektslutt avviker fra målet, avkortes støtten med 10 % per prosentpoeng avvik. Ved resultat under 20 % bortfaller hele støtten. Det er derfor viktig å ha sikre beregninger og gjennomføre tiltakene som planlagt.

Søknad sendes inn via Enovas digitale portal. Boligselskapet må stå som søker og levere egenerklæring, men kan få bistand fra energirådgiver. Søknaden skal inneholde prosjektsammendrag, fremdriftsplan, kostnadsoversikt, finansieringsplan og ønsket støttebeløp. Det skal også legges ved bygningsoversikt, dokumentasjon av dagens energibruk og beregnet energireduksjon for tiltakene.

Det er om lag fem søknadsfrister i året, oppgitt på Enovas nettsider. Søknad må sendes før bestilling eller kontraktsignering. Det anbefales å vente på tilsagn før tiltak settes i gang, da avslag gir mulighet til å søke på nytt ved neste frist.

Prosjektet må ferdigstilles innen 37 måneder etter søknadsfristen. Ved ferdigstillelse skal det leveres sluttrapport med ny beregning av energibruk og dokumentert prosjektregnskap. For støttebeløp over 500 000 kr kreves halvårlige framdriftsrapporter, og for støtte over 1 million kr kreves revisorgodkjent regnskap. Støtten utbetales etterskuddsvis, basert på faktisk kostnad og oppnådd resultat.

Det er viktig å sette seg grundig inn i gjeldende programkriterier. Se Enovas nettsider for detaljer om «*Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*».

5.2 Oslo kommune

Oslo kommune tilbyr tilskudd både til solceller og til utskifting av vinduer og dører. Tiltakene kan ikke kombineres med tilskudd fra Enova.

Borettslag og sameier kan få dekket inntil 30 % av investeringskostnadene til solceller, begrenset til 5.000 kroner per installert kWp og maksimalt 3 millioner kroner per prosjekt. Støtten gjelder kun selve innkjøpet og installasjonen, enten ved ordinært kjøp eller avbetaling, og dekker ikke leverandørens fortjeneste eller kostnader til drift og service.

Søknaden og godkjenningen av tiltaket har en utløsende effekt, dvs. at avtaler ikke kan inngås og arbeidet ikke kan starte før tilsagn om støtte er gitt. Søknaden sendes via Oslo kommunes

Klimatilskuddsportal og normalt får man svar innen to uker. Når søknaden er innvilget og anlegget er ferdigstilt og rapportert, utbetales støtten fra Klimaetaten.

Oslo kommune tilbyr også tilskudd til utskifting av vinduer og dører til mer energieffektive løsninger. Ordningen dekker inntil 20 % av kostnadene, med en øvre grense på 2 millioner kroner per borettslag eller sameie. For å få støtte må vinduer og ytterdører som skiftes ut være eldre enn 30 år, og de nye vinduene må ha en U-verdi på 0,8 W/m^{2}K eller lavere. Tiltaket kan ikke igangsettes før tilsagn om støtte er gitt av Klimaetaten.

Kun borettslag og sameier registrert i Enhetsregisteret kan søke. Søknadsprosessen innebærer innhenting av tilbud, innsending av søknad med dokumentasjon på U-verdi, samt levering av sluttrapport etter gjennomført utskifting. Støtten utbetales når sluttrapporten er godkjent av Klimaetaten. Det er ikke aktuelt å skifte vinduer, men borettslaget kan være godt tjent med å kjenne til støtteordningen.

5.3 Husbanken

Husbanken har en egen låneordning for oppgradering av eksisterende boliger, tilpasset blant annet borettslag og boligsameier. Ordningen skal bidra til en mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse, og retter seg mot prosjekter som gjennomfører omfattende tiltak for å redusere energibruk og forbedre tilgjengeligheten.

For å kvalifisere til lånet kreves det som hovedregel at oppgraderingen omfatter energieffektivisering av yttertak eller yttervegger (inkludert vinduer og dører) med tilhørende vindtetting. Se Tabell 7. I tillegg må prosjektet oppfylle enkelte krav til universell utforming, for eksempel trinnfri adkomst, terskelfrie dører eller tilgjengelig bad.

Tabell 7: Krav til U-verdi i oppgradering bygningsdeler.

Bygningsdel	Krav til U-verdi [W/m^{2}K]	Kommentar
Vinduer og dører	Maks 1,00	Gjennomsnitt U-verdi
Yttervegger	Maks 0,22	Ca. 18–20 cm mineralull
Yttertak	Maks 0,15	Ca. 30 cm mineralull
Yttervegg i mur, mot terreng	Maks 0,30	Ca. 10 cm mineralull

Kravet til vegger i mur eller betong mot terreng gjelder kun dersom det utføres tiltak på veggen, og minst halvparten av isolasjonen må ligge på utsiden. Husbanken kan fravike enkeltkrav dersom det samlede varmetapstallet ikke øker.

Lån kan gis til inntil 100 % av kostnadene, med pant opptil 90 % av markedsverdi. Arbeidet må ikke være påbegynt før søknad, og prosjektet må starte innen 6 måneder etter innvilgelse. Lånet utbetales etterskuddsvis, basert på dokumenterte kostnader og oppnådde resultater. Ved ferdigstillelse kreves sluttrapport med oppdatert energiberegning og dokumentert prosjektregnskap.

Det er ingen av etterisoleringstiltakene som tilfredsstiller bygningsdelenes krav, men borettslaget er godt tjent med å kjenne støtteordningen. For fullstendige kriterier og søknadsprosess, se Husbankens nettsider under «*Lån til boligkvalitet – oppgradering av eksisterende bolig*».

5.4 Grønt lån

Flere banker tilbyr såkalte grønne lån, som kan gis når en økonomisk aktivitet oppfyller kriteriene for bærekraftig finansiering iht. EUs taksonomi. Grønt lån innebærer vanligvis lavere rente enn ordinære boliglån, og kan for eksempel tilbys ved kjøp av bolig eller bygning med energimerke B eller A, eller ved gjennomføring av energieffektiviserende tiltak som løfter bygget til nybyggstandard, energimerke B eller A, eller gir minst 30 % reduksjon i beregnet energibruk.

Kriteriene for grønt lån varierer noe mellom banker, både når det gjelder energikrav og dokumentasjon. Også rentefordelen kan variere, og vil i praksis avhenge av både belåningsgrad og låntakers betalingsevne. Enkelte banker har tidligere tilbudt renteforskjeller på inntil 0,5 prosentpoeng sammenlignet med ordinære lån. Det anbefales at borettslagets styre undersøker hvilke betingelser som gjelder hos aktuelle banker, og vurderer grønt lån som en del av finansieringen ved større oppgraderingsprosjekter.

Multiconsult har gjort normerte energimerkeberegninger for rekkehusene samlet sette, og som tabell 34 viser er 30 % reduksjon fullt oppnåelig. Dette er vel og merke svært kostnadskrevende og lite anbefalt. Energimerke B er ikke innenfor realistisk rekkevidde.

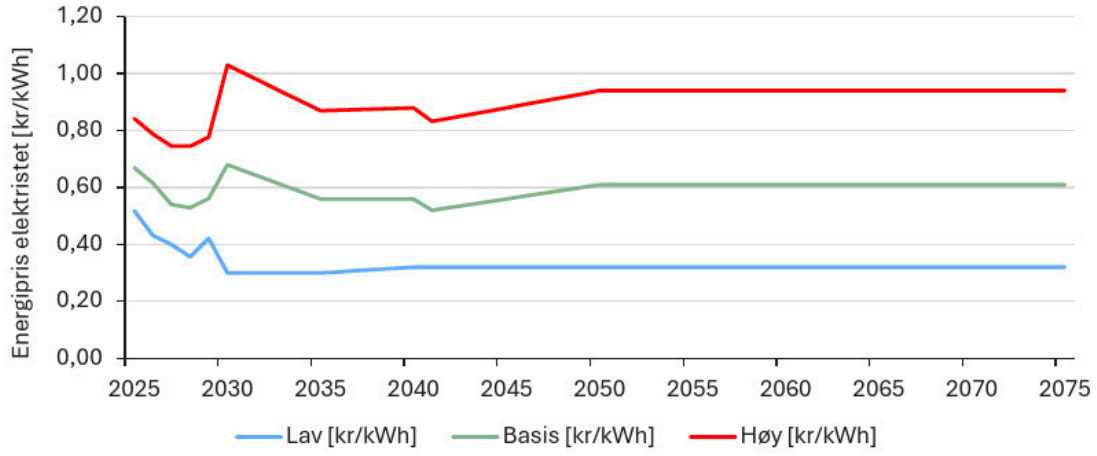
6 Forutsetninger

I lønnsomhetsberegningene i kapittel 7 er det lagt til grunn at prosjektene lånefinansieres med en rente på 6,0 % og en forventet inflasjon på 2,0 %. Kalkulasjonsrenten er derfor beregnet som:

$$r = \frac{r_n - i}{1 + i} = \frac{0{,}06 - 0{,}02}{1 + 0{,}02} = 3{,}9\ \%$$

Det er benyttet tre scenarioer for utviklingen i *gjennomsnittlig* strømpris [1], i tråd med Enovas programkriterier. Scenarioene bygger på Statnetts kortsiktige markedsanalyse og NVEs langsiktige kraftmarkedsanalyse, med 2026 som første driftsår. Figur 6 viser forventet strømprisfremskrivning:

- Høy strømpris (rød)
- Basis strømpris (grønn)
- Lav strømpris (blå)

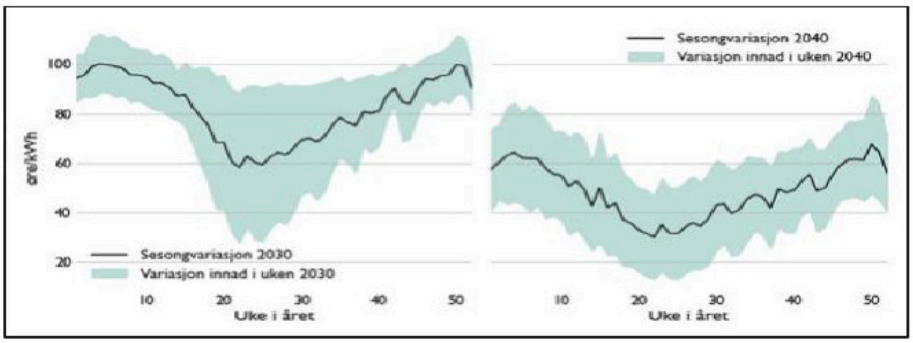


Figur 6 Forventet utvikling kraftpris 2025-2075 hentet fra Statnett og NVEs kraftmarkedsanalyse.

Strømpriser er krevende å forutsi og usikkerheten øker med tidshorisonten. Prisene påvirkes av blant annet energiproduksjon, forbruk, klima og markedsforhold, og vi ser at kraftprisen endres for hver

[1] NVE og Statnett oppgir strømpriser som varierer på tvers av årene. Det er derfor ikke benyttet *en* fast kraftpris, men prisfremskrivninger fra NVE og Statnett for hvert år i analyseperioden. Se vedlegg C for kraftprisene for region N01.

oppdatering av markedsanalysene. Sesongvariasjonen er satt til ±25 %, basert på NVEs langsiktige analyse av prisvariasjon gjennom året i 2030 og 2040. Se figur 7. Det vurderes som lite hensiktsmessig å fordele prisene videre på månedsnivå, ettersom økt detaljeringsgrad ikke gir bedre treffsikkerhet. En sesongvariasjon på 25 % anses som et tilstrekkelig anslag for beregninger.



Figur 7 Prisvariasjon gjennom året.

Kraftprisen forventes å avta og stabilisere seg over tid i takt med økt andel fornybar energi og stabilisere seg fra 2050 og fremover. «Norgespris» er ikke tatt med i vurderingen, da det er variasjon hvem som vil bruke denne og usikkerhet knyttet til ordningens varighet.

Kostnader knyttet til nettleie og offentlige avgifter er basert på satser fra Elvia. Kostnadene varierer gjennom døgnet (dag og natt), mellom sesonger (sommer og vinter), samt med effektbruk og fordelingen av boliger med ulik størrelse og bruksmønster. Det er ikke mulig å angi *en* representativ kostnad for nettleie som gjelder for alle. For å håndtere denne kompleksiteten er det gjort enkelte forenklinger i beregningen av nettleie.

Selv om kraftprisen forventes å avta fremover, antas nettleien å øke som følge av økte investeringer i regional- og transmisjonsnettet. Dette drives av behovet for kapasitetsøkning, modernisering og digitalisering. Økt forbruk og belastning på nettet forsterker også dette behovet. For Østlandet forventes nettleien å øke med omtrent 25 % fra 2025 til 2030 (se vedlegg E), noe som i stor grad kan oppveie effekten av lavere kraftpriser. Hvordan dette vil påvirke kostnaden for fjernvarme er uvisst.

Gjennom energikartleggingen er det identifisert og analysert ulike tiltak for energieffektivisering. Tiltakskostnadene er estimert av Multiconsult basert på kalkulasjonsverktøy og erfaringstall fra sammenlignbare prosjekter. Estimatene gir et godt grunnlag for overordnede vurderinger, men mer nøyaktige analyser av tiltakets lønnsomhet forutsetter at konkrete tilbud innhentes fra entreprenører og leverandører.

Det er viktig å understreke at det er knyttet usikkerhet til både forutsetningene og beregningsgrunnlaget. Faktiske resultater for energibesparelser, investeringskostnader og valg av tekniske løsninger kan avvike fra dagens vurderinger. For hvert enkelttiltak er det gjennomført følsomhetsanalyser som viser hvordan nåverdien påvirkes av variasjoner i strømpris, investeringskostnader og rente. Analysene synliggjør usikkerheten i beregningene og gir et bedre grunnlag for å vurdere hvor robuste tiltakene er under ulike forutsetninger.

Gjennom scenariotesting fremkommer det hvilke tiltak som er mest følsomme for endringer i markedspriser og finansielle rammebetingelser, og hvilke som fremstår som mer stabile. Dette gir et tydeligere bilde av risiko og kan bidra til å prioritere de tiltakene som har størst sannsynlighet for å være lønnsomme på lang sikt.

Følsomhetsanalysen er utført med følgende forutsetninger:

- Strømpris basert på NVEs og Statnetts prisbaner for lavt, basis og høyt scenario
- Investeringskostnader beregnet med ±30 % av estimert kostnadsnivå
- Lånerente beregnet med ±2 prosentpoeng avvik fra nominell rente på 6,0 %

Tallene som fremkommer av analysene kan ha mindre variasjoner i avrundingen på ulike steder.

7 Energitiltak

Gjennom energikartleggingen er det beregnet ulike energieffektiviseringstiltak ved hjelp av energisimulering i SIMIEN. Arbeidet har resultert i en tiltaksliste som beskriver aktuelle tiltak for å redusere bygningens energibehov, med tilhørende lønnsomhetsberegninger og anbefalinger for å senke energikostnadene. Det er vurdert flere tiltak enn de som fremkommer i rapporten. Enkelte er ikke vurdert nærmere, for eksempel på grunn av lang gjenværende levetid på komponenter eller begrenset potensiell energibesparelse. I vedlegg A finnes en oversikt over disse tiltakene, med en kort begrunnelse for hvorfor de er utelatt.

Flere av tiltakene påvirker hverandre, og energibesparelsene kan derfor ikke summeres direkte. Tiltakene er derfor vurdert enten som enkeltstående tiltak eller som tiltakspakker:

- **Enkeltstående tiltak** analyseres isolert, uten påvirkning fra andre tiltak. Resultatet viser kun den direkte energibesparelsen og lønnsomheten for tiltaket alene.
- **Tiltakspakker** vurderer flere tiltak i kombinasjon, der samspillet mellom tiltakene tas med i beregningene. For eksempel vil bedre isolerte vegger redusere oppvarmingsbehovet, noe som kan påvirke besparelsen fra f.eks. en varmepumpe. Tiltakspakker gir dermed et mer realistisk bilde av samlet energibesparelse og økonomi enn en enkel summering av enkeltstående tiltak.

Ved søknad til støtteordninger stilles det ofte minstekrav til energiforbedring. For eksempel krever Enova at energitilstanden forbedres med minst 20 % for bygg som omfattes av søknaden. Enkeltstående tiltak oppfyller ofte ikke dette kravet, og det kan derfor være nødvendig å kombinere flere tiltak i tiltakspakker for å oppnå tilstrekkelig forbedring.

Investeringskostnadene som oppgis for tiltakene i dette kapittelet omfatter de totale kostnadene for å gjennomføre tiltaket, enten det dreier seg om nyinstallasjon, utskifting eller oppgradering av eksisterende komponenter. Dette gir ikke alltid et riktig bilde, siden enkelte tiltak uansett vil bli gjennomført som en del av planlagt vedlikehold eller rehabilitering. I slike tilfeller kan man oppnå en ekstra energibesparelse ved å investere noe mer når de planlagte tiltakene gjennomføres.

Dersom man trekker fra nødvendige vedlikeholds- eller rehabiliteringskostnader som uansett må gjennomføres, står man igjen med merkostnadene for energioppgraderingen. Når det er aktuelt, er det disse merkostnadene som bør legges til grunn i lønnsomhetsanalysen, forutsatt at det allerede foreligger et vedlikeholds- eller rehabiliteringsbehov.

7.1 Strakstiltak

Energiforbruket i bygg påvirkes av flere faktorer, inkludert lokalt klima, bygningsmessig tilstand, installasjoner og tekniske anlegg. I tillegg spiller beboernes vaner en avgjørende rolle. Studier viser at ulik brukeratferd kan føre til variasjoner i årlig energiforbruk på ± 25 %. Enkle tilpasninger i daglige rutiner kan derfor gi betydelige besparelser uten behov for tekniske inngrep.

For å fremme energieffektiv atferd kan det være hensiktsmessig å utarbeide en brukerveiledning med generell informasjon om energisparing og anbefalinger tilpasset bygget. Ettersom effekten av slike tiltak avtar over tid, bør informasjonen repeteres jevnlig for å opprettholde bevissthet og engasjement.

Et viktig tiltak er bevisst styring av innetemperatur. Oppvarming utgjør en stor andel av energiforbruket i boliger, og en reduksjon på 1 °C kan senke energiforbruket med opptil 5 %. Det anbefales å senke temperaturen i rom som sjelden brukes og å differensiere varmenivået mellom ulike soner i boligen, for eksempel ved å holde en lavere temperatur på soverom enn i oppholdsrom.

Varmtvannsforbruk er en annen vesentlig faktor. Bevisst bruk av varmtvann, som kortere dusjer og installasjon av vannbesparende armaturer, kan gi betydelige besparelser. Dersom eksisterende

armaturer har høy tappeintensitet, kan det vurderes å justere mengden på stillskruen eller bytte til mer vannbesparende løsninger. I tillegg bør lekkasjer og dryppende kraner tettes umiddelbart for å unngå unødvendig vann- og energitap.

Luftevaner påvirker også energibruken, særlig i oppvarmingssesongen. For å redusere varmetap bør vinduer ikke stå på gløtt over lengre tid, men heller åpnes helt i korte intervaller for effektiv utlufting.

7.2 Tiltak 1a – Luft-til-luft varmepumpe

Dagens tilstand

Borettslaget består av 19 oppganger med om lag åtte leiligheter i hver, til sammen 159 leiligheter av varierende størrelse. Det simulerte effektbehovet for oppvarming er beregnet til i underkant av 800 kW (82 W/m^2). I dag dekkes omtrent 83 % av oppvarmingen av elektrisitet, hovedsakelig gjennom panelovner og elektrisk gulvvarme, mens energiforbruksdata viser at om lag 17 % av oppvarmingsbehovet dekkes av vedfyring. Det er brukt 15 % vedfyring ved luft-luft varmepumpe og 10 % vedfyring ved luft-vann og energibrønn med varmepumpe.

Av erfaring er eldre bygårder ofte kalde og dyre å varme opp. Mange beboere velger derfor å ha noe lavere innetemperatur. Med installasjon av varmepumpe er det antatt at innetemperaturen i flere boliger vil øke, der total energibruken til oppvarming øker med 5–10 %. Selv om oppvarmingsbehovet øker, vil varmepumpenes høyere årsvirkningsgrad gi en større reduksjon i energibruken enn økningen i varmebehov, slik at det totale energiforbruket likevel reduseres.

Beskrivelse av tiltaket

Det er vurdert tre ulike varmepumpeløsninger for romoppvarming i Ila borettslag V:

- Energibrønner med varmepumpe og viftekonvektor
- Sentraliserte luft til vann-varmepumper med viftekonvektorer
- Delvis sentraliserte luft til luft-varmepumper

Se vedlegg D for eksempler på varmepumper.

For vannbårne varmeanlegg basert på energibrønn eller luft-vann varmepumpe anbefales det å legge rørføringer til boliger gjennom fellesarealer i kjelleren. Den vil være hensiktsmessig å føre rørene gjennom trapperepos og trapperom, der de kasses inn, før de føres inn i boligene. Dette krever kjerneborring gjennom trapperepos og inn til hver bolig, som deretter må branntettes. Løsningen krever omfattende installasjonsarbeid og betydelige bygningsmessige inngrep og tilpasninger.

For mindre leiligheter over ett plan er viftekonvektor i entreen en god løsning, med varmefordeling via kanaler som kjerneborres gjennom teglvegger til øvrige rom. Dette krever enten nedlekting av himlinger for å skjule kanalene eller kasser gjennom rommene. Alternativt kan det installeres radiatorer i alle rom, men dette vil gi høyere kostnader, redusert lønnsomhet og synlige rørføringer i boligene.

Energibrønner med varmepumper kan dekke opptil 90–95 % av byggets oppvarmingsbehov. Erfaringstall viser at for at et slikt anlegg skal være lønnsomt, bør energiforbruket til oppvarming per bolig ligge over 10.000–15.000 kWh per år og varmedistribusjon i leiligheten burde allerede være på plass for at det skal være lønnsomt. Gjennomsnittlig energibruk per bolig hos Ila ligger på rundt 11.000 kWh, noe som er i nedre sjikt for økonomisk lønnsomhet. Energibrønnene er stillegående.

Det er beregnet et varmeanlegg med brønneffekt 225 kW med varmepumper som grunnlast og elkjel som spisslast. Dette vil kunne dekke 100 % av oppvarmingen. Med effektbehov varme 800 KW er tiltakets totale investeringskostnad er rundt 39 millioner kroner inkl. mva. Dette inkluderer samme romoppvarmingsløsning som for bergvarmepumpe med viftekonvektor. Beregningene viser likevel at tiltaket får betydelig negativ lønnsomhet, også med Enova-tilskudd.

Det finnes energieffektive, sentraliserte løsninger med **luft-vann varmepumper,** som kan dekke helt opp til 70 % av oppvarmingsbehovet**.** Det er mulig å bruke industrielle vifter, men her er det forutsatt en løsning hvor det leveres ferdige moduler med 250 kW varmepumpe og elkjel, som kobles direkte til borettslagets varmedistribusjonssystem. Modulene leveres komplett og settes direkte på et

fundament og har normalt betydelig lavere støynivå enn industrielle vifter, som ofte ligger rundt 65–70 dB. Løsningen reduserer behovet for tilpasning i teknisk rom og kan være mer energi- og kostnadseffektiv, med en estimert effektkostnad på om lag 15.000 kr/kW.

Tiltakets totale investeringskostnad er rundt 17 millioner kroner inkl. mva. Dette inkluderer samme romoppvarmingsløsning som for bergvarmepumpe med viftekonvektor. Beregningene viser likevel at tiltaket får betydelig negativ lønnsomhet, også med Enova-tilskudd.

Luft til luft-varmepumper dekker vanligvis rundt 50 % av varmebehovet, men fremstår likevel som et hensiktsmessig alternativ på grunn av lavere investeringskostnader. En utfordring er antallet utedeler. En standard løsning innebærer en utedel per bolig, totalt 159 enheter. Ved å benytte systemer der hver utedel kan betjene opptil to eller fire innedeler, reduseres antallet til henholdsvis 80 eller 40 utedeler. Luft-luft varmepumper har imidlertid begrensninger for hvor langt rørføringen kan være mellom inne- og utedel, slik at utedelene må plasseres så nært innedelene som mulig. Utedelene avgir også kondensvann som må ledes til sluk for å unngå isdannelse. Det anbefales derfor å plassere utedelene i tilknytning til vaskerom med sluk, eventuelt supplert med varmekabler i kondensrørene.

Borettslaget vurderer å montere balkonger og har spurt om muligheten å plassere utedeler på balkonger. Dette vil gjøre tiltaket rimeligere, men det byr bl.a. på følgende utfordringer:

- **Kondens og drenering**: Utedelene kondenserer under drift og vannet må ledes bort. Uten avrenning kan det dannes is under enheten eller vann kan dryppe ned på naboen.
- **Støy**: Mange varmepumper plassert i ulike høyder vil gi merkbart lydnivå. Over tid vil også varmepumper som ikke får service lage mer støy. Borettslaget burde inngå felles serviceavtale for å opprettholde god drift, både for lyd og lang levetid.

Tiltaket beskriver derfor med fellesanlegg der bolig får en innedel med en oppvarmingseffekt på 2,5 kW, som samlet gir et grunnlast på ca. 400 kW. Resterende varmebehov dekkes med elektrisitet gjennom panelovner og gulvvarme. Rørføringer fra utedel kan enten legges utvendig i kanaler langs fasaden, med kjerneborring til hver bolig, eller føres innvendig i et ubrukt pipeløp i kjøkkenvegg. Bruk av sjakter kan medføre krav til brannsikring og innebære mer inngripende tiltak i boligene. Ved innvendig montasje vil kostnadene øke, noe som reduserer lønnsomheten ytterligere. Utvendig løsning er derfor lagt til grunn i kostnadsberegningene.

Utedelene avgir støy på 60–75 dB. Med så mange enheter er det sannsynlig at beboerne vil oppleve en økning i støynivå. Det anbefales derfor at varmepumpene i hovedsak benyttes til oppvarming vinterstid, mens kjølefunksjonen begrenses om sommeren for å redusere støy når vinduer står åpne og fellesarealer er i bruk. En løsning med flere innedeler koblet til en utedel forutsetter at maskinen kun benyttes enten til oppvarming eller til kjøling. Systemet tillater ikke individuelt valg av varme- eller kjølemodus for de enkelte innedelene.

Flere leverandører benytter fortsatt kjølemedier som forventes å fases ut i løpet av få år. Det anbefales at borettslaget stiller krav om at varmepumpene leveres med et kuldemedium med lavest mulig miljøpåvirkning, og som samtidig forventes å være tilgjengelig gjennom hele anleggets levetid.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 360.000 kWh per år, tilsvarende 37 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 2.270 kWh per bolig per år.

Tabell 8 viser systemvirkningsgrader for romoppvarming, fordelt på produksjon, distribusjon og romvirkning. Systemvirkningsgraden er summen av disse tre leddene. Merk at produksjonsvirkningsgrad ikke er det samme som COP eller SCOP. Mens COP/SCOP kun beskriver

produktets ytelse, inkluderer produksjonsvirkningsgraden også øvrige prosesstap og er erfaringsbasert.

Tabell 8 Systemvirkningsgrad for romoppvarming

Varmepumpeteknologi	Produksjons-virkningsgrad romoppvarming	Distribusjons-virkningsgrad romoppvarming	Romvirkningsgrad	**Systemvirkningsgrad**
Bergvarmepumpe	3,30	0,96	0,92	**2,91**
Luft-vann varmepumpe	3,00	0,96	0,92	**2,65**
luft-luft varmepumpe	3,00	1,00	0,91	**2,73**

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 9 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet.

Tabell 9 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	**Antall**	**Kostnad per enhet**	**Kostnad [kr]**
Varmepumpe, en utedel og fire innedeler /	38 stk	75 000	2 850 000
Montasje varmepumpe	159 stk	5 000	795 000
Energimåler	159 stk	6 000	954 000
Bygningsmessige arbeider, hulltaging og tetting	159 stk	5 000	795 000
Elektriker (ny kurs)	159 stk	10 000	1 590 000
Ekstrakostnader føringsveier	159 stk	3 000	477 000
Entreprisekostnad			**kr 7 460 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	5 %		380 000
Byggekostnad			**kr 7 800 000**
Merverdiavgift	25 %		2 000 000
Basiskostnad			**kr 9 800 000**
Margin og reserve	5 %		500 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 10 300 000**

Tabell 10 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 11 viser resultatene fra følsomhetsanalysen. Tabell 12 er inkludert for å vise lønnsomheten av de ulike varmepumpeløsningene.

Tabell 10 Oppsummert lønnsomhetsvurdering av tiltak luft-luft varmepumpe

Lønnsomhetsvurdering av Tiltak 1a Varmepumpe luft-luft			
Forventet levetid	15	Nåverdi	-5 600 000 kr
Inntjeningstid	> 50 år	Internrente	-6 %
Energibesparelse	360 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	380 000 kr/år

Tabell 11 Følsomhetsanalyse av tiltak luft-luft varmepumpe

	Lav	Basis	Høy
Strømpris	-kr 7 100 000	-kr 5 600 000	-kr 3 900 000
Investeringskostnader	-kr 2 500 000	-kr 5 600 000	-kr 8 700 000
Rente	-kr 5 000 000	-kr 5 600 000	-kr 6 100 000

Tabell 12 Lønnsomhet for de ulike varmepumpeløsningene

	Investerings-kostander [kr]	Energibesparelse [kWh/år]	Nåverdi eks. Enovatilskudd [kr]	Nåverdi inkl. Enovatilskudd [kr]
Luft til luft varmepumpe	kr 10 300 000	360 000	-kr 5 600 000	-kr 2 200 000
Luft til vann varmepumpe	kr 19 000 000	530 000	-kr 13 500 000	-kr 7 300 000
Energibrønn varmepumpe	kr 39 000 000	700 000	-kr 28 000 000	-kr 18 500 000

SINTEF [2] sier om luft-luft varmepumpe at «En forutsetning for lønnsomhet er også at de har minimale vedlikeholdskostnader. Anslagsvis må pumpa gå i nærmere ti år uten vedlikeholdskostnader for å gi lønnsomhet.»

Analysene viser at alle løsninger med varmepumper ikke er lønnsomme. Tiltakene anbefales ikke.

[2] Byggforskdetalj 701.266 *Energisparende tiltak i boliger*

7.3 Tiltak 2a – Etterisolering etasjeskiller mot loft

Dagens tilstand

Etasjeskiller mot loft er isolert med stubbloftsleire. Under befaring ble tykkelsen målt til 14 cm på ett kontrollpunkt, men erfaring tilsier at tykkelsen kan variere. I beregningene er det lagt til grunn en gjennomgående isolasjonstykkelse. Totalt areal for konstruksjonen er 3 357 m^2.

Beskrivelse av tiltaket

Eksisterende skillekonstruksjon videreføres, men oppgraderes med tiltak. På gulvet legges dampsperre før det lektes opp med 48 x 98 mm, som fylles med 10 cm isolasjon. Deretter etableres nytt furugulv, og bodene tilpasses det hevede nivået. Tiltaket reduserer skillekonstruksjonens U-verdi fra 0,29 W/m^2K til 0,17 W/m^2K.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 38 000 kWh per år, tilsvarende 4 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 240 kWh per bolig per år. Fordelen vil i stor grad påvirke boliger med tak mot loft.

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 13 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet.

Tabell 13 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Tilpasse eksiterende boder (3 t/per bod) og avfallshåndtering. Forutsetning: dør til loft flyttes ikke.	159 stk	2 150	kr 350 000
Tilpasningsarbeider, tilpasninger, merarbeid m.m.	3 357 m^2	200	kr 680 000
Lekte opp gulv og etterisolere 10 cm. Nytt furugulv	3 357 m^2	1 920	kr 6 450 000
Entreprisekostnad			**kr 7 480 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	20 %		1 500 000
Byggekostnad [kr]			**kr 8 980 000**
Merverdiavgift	25 %		2 240 000
Basiskostnad [kr]			**kr 11 220 000**
Margin og reserve	20 %		2 300 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 13 500 000**

Tabell 14 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 16 viser resultatene fra følsomhetsanalysen.

Tabell 14 Oppsummert lønnsomhetsvurdering av tiltak.

Lønnsomhetsvurdering ved etterisolering etasjeskiller mot loft:			
Forventet levetid	50 år	Nåverdi	-11 900 000 kr
Tilbakebetalingstid	> 50 år	Internrente	- 4 %
Energibesparelse	38 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	64 000 kr/år

Tabell 15 Følsomhetsanalyse av tiltak.

	Lav	Basis	Høy
Strømpris	-kr 12 100 000	-kr 11 900 000	-kr 11 600 000
Investeringskostnader	-kr 7 800 000	-kr 11 900 000	-kr 15 900 000
Rente	-kr 11 200 000	-kr 11 900 000	-kr 12 200 000

Analysen viser at etterisolering mot loft ikke er lønnsomt. Tiltaket anbefales ikke.

7.4 Tiltak 2b - Etterisolering etasjeskiller mot kjeller

Dagens tilstand

Etasjeskiller mot loft er isolert med 14 cm stubbloftsleire. Det finnes ikke detaljerte tegninger, men konstruksjonen er antatt lik for øvrige etasjeskiller. Totalt areal kjellertak er 3 089 m^2.

Beskrivelse av tiltaket

Eksisterende skillekonstruksjon mot kjeller videreføres, men oppgraderes med tiltak. Taket lektes ned 10 cm med stålprofiler som fylles med tilsvarende tykkelse isolasjon og kles med gips. Bodene tilpasses den nye himlingen. Arbeidene tilpasses i størst mulig grad eksisterende tekniske installasjoner, men det er forutsatt enkelte justeringer både på rør og elektriske installasjoner. Tiltaket reduserer skillekonstruksjonens U-verdi fra 0,29 W/m^2K til 0,17 W/m^2K.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 35 000 kWh per år, tilsvarende 3,5 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 220 kWh per bolig per år.

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 16 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet.

Tabell 16 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Tilpasse eksiterende boder (3 t/per bod) og avfallshåndtering.	159 stk	kr 2 150	kr 350 000
Tilpasningsarbeider, tilpasninger, merarbeid m.m.	3 089 m^2	kr 300	kr 930 000
Lekte ned tak (stålprofiler) og etterisolere. Himling gips.	3 089 m^2	kr 960	kr 2 970 000
Entreprisekostnad			**kr 4 250 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	3 %		130 000
Byggekostnad [kr]			**kr 4 380 000**
Merverdiavgift	25 %		1 100 000
Basiskostnad [kr]			**kr 5 480 000**
Margin og reserve	10 %		550 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 6 000 000**

Tabell 17 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 18 viser resultatene fra følsomhetsanalysen.

Tabell 17 Oppsummert lønnsomhetsvurdering av tiltak.

Lønnsomhetsvurdering ved etterisolering etasjeskiller mot kjeller:			
Forventet levetid	50 år	Nåverdi	-4 600 000 kr
Tilbakebetalingstid	> 50 år	Internrente	- 2,0 %
Energibesparelse	35 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	59 000 kr/år

Tabell 18 Følsomhetsanalyse av tiltak.

	Lav	Basis	Høy
Strømpris	-kr 4 800 000	-kr 4 600 000	-kr 4 300 000
Investeringskostnader	-kr 2 800 000	-kr 4 600 000	-kr 6 400 000
Rente	-kr 4 000 000	-kr 4 600 000	-kr 4 900 000

Analysen viser at etterisolering mot kjeller ikke er lønnsomt. Tiltaket anbefales ikke.

7.5 Tiltak 2c – Etterisolering fasade

Dagens tilstand

Ytterveggene er 41 cm tykke og består av 36 cm antatt massiv teglstein med 2,5 cm kalkpuss på både innvendig og utvendig side. Byggets estimerte fasadeareal, fratrukket vindusflater, er 4 677 m^2. Fasaden fremstår i relativt god stand og med jevnlig vedlikehold forventes den utvendige pussen å kunne holde i flere år. Det pågår utbedringsarbeid på deler av fasaden mot Colletts gate.

Beskrivelse av tiltaket

Når eksisterende puss har behov for utskiftning, fjernes den ned til teglsteinen. Fremfor å bruke tradisjonell kalkbasert puss, som har begrenset isolasjonsevne, kan det benyttes naturlige aerogelprodukter basert på silika. Disse materialene er diffusjonsåpne, transporterer fuktighet ut av konstruksjonen og bidrar samtidig til å redusere energitapet.

Med et tre cm tykt sjikt av utvendig isolerende puss med aerogel kan fasadens U-verdi halveres fra 1,1 W/m^2K til 0,55 W/m^2K. Dette gir en betydelig reduksjon i energibruken. Det er også mulig å legge tykkere lag med isolerende puss for å redusere energitapet ytterligere. I denne vurderingen er det lagt vekt på å begrense tykkelsen, slik at byggets arkitektoniske uttrykk opprettholdes. Overflaten vil fremstå som tradisjonell kalkpuss og kan males i ønsket farge.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 375 000 kWh per år, tilsvarende 38 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 2 350 kWh per bolig per år.

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tiltaket vurderer *mer*kostnaden ved å benytte isolerende puss med aerogel fremfor tradisjonell kalkpuss. For eldre bygårder er det store variasjoner i kostnadsbildet og antall gjennomførte prosjekter med aerogel i Oslo er begrenset. Kostnadsanslagene har derfor en høyere grad av usikkerhet.

Erfaringsmessig ligger tradisjonell kalkpuss på om lag 1 500–2 000 kr/m^2, mens aerogelpuss av erfaring ligger rundt 3 300 - 3 500 kr eks. mva. /m^2 for 3 cm puss, 4 000 kr eks. mva. /m^2 for 4 cm og 5 000 kr eks. mva. /m^2 for 5 cm. Kostnadene variere ytterligere avhengig av tykkelse og detaljer i utførelsen,

For beregningene i denne rapporten er følgende lagt til grunn:

- Kalkpuss: 1 750 kr eks. mva. /m^2
- Aerogelpuss: 3 500 kr eks. mva. /m^2

*Mer*kostnaden ved bruk av aerogelpuss 3 cm blir 1 750 kr eks. mva. /m^2. I tillegg er det forutsatt en merkostnad på 300 kr eks. mva. /m^2 for innramming rundt vinduer.

Tabell 19 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet.

Tabell 19 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Aerogel puss inkl merarbeid	4 677 m²	kr 3 500	kr 16 400 000
Innramming vinduer	3 318 stk	kr 300	kr 1 000 000
Merkostnad kalkpuss	4 677 m²	kr 1 750	-kr 8 200 000
Entreprisekostnad			**kr 9 200 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	10 %		1 000 000
Byggekostnad [kr]			**kr 10 200 000**
Merverdiavgift	25 %		2 530 000
Basiskostnad [kr]			**kr 12 700 000**
Margin og reserve	20 %		2 530 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 15 000 000**

Tabell 20 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 20-2 viser lønnsomhet av de ulike tykkelsene.

Tabell ***20-2 Lønnsomhetsvurdering av ulike tykkelser puss***

	Investeringskostnader [kr]	Energibesparelse [kWh/år]	Nåverdi [kr]
3 cm tykkelse	kr 15 000 000	380 000	kr 100 000
4 cm tykkelse	kr 19 000 000	430 000	-kr 1 700 000
5 cm tykkelse	kr 27 000 000	460 000	-kr 7 800 000

Tabell 21 viser resultatene fra følsomhetsanalysen.

Tabell 20-1 Oppsummert lønnsomhetsvurdering av tiltak

Lønnsomhetsvurdering ved etterisolering av fasade:			
Forventet levetid	50 år	Nåverdi	100 000 kr
Tilbakebetalingstid	49 år	Internrente	3,6 %
Energibesparelse	375 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	636 000 kr/år

Tabell 20-2 Lønnsomhetsvurdering av ulike tykkelser puss

	Investeringskostnader [kr]	Energibesparelse [kWh/år]	Nåverdi [kr]
3 cm tykkelse	kr 15 000 000	380 000	kr 100 000
4 cm tykkelse	kr 19 000 000	430 000	-kr 1 700 000
5 cm tykkelse	kr 27 000 000	460 000	-kr 7 800 000

Tabell 21 Følsomhetsanalyse av tiltak

	Lav	Basis	Høy
Strømpris	-kr 2 600 000	kr 100 000	kr 3 200 000
Investeringskostnader	kr 4 600 000	kr 100 000	-kr 4 500 000
Rente	kr 6 300 000	kr 100 000	-kr 3 500 000

Analysen viser at etterisolering av fasade med isolerende puss er lønnsomt i basisscenarioet. Investeringen er imidlertid følsom for endringer i strømpris, investeringskostnader og rente. Blant disse faktorene er det særlig investeringskostnadene borettslaget selv kan påvirke og det er avgjørende at de ikke overstiger forutsetningene som er lagt til grunn.

Økt isolasjonstykkelse er også vurdert, som vist i tabell 20-2. Her øker merkostnaden, mens den ekstra energibesparelsen er moderat. Lønnsomheten reduseres og blir negativ med økende tykkelse og tiltaket anbefales derfor ikke.

På bakgrunn av analysen anbefales etterisolering med 3 cm isolerende puss som et kostnadseffektivt tiltak.

7.6 Tiltak 3 – Balanser ventilasjon med varmegjenvinner - forenklet

Dagens tilstand

Boligene har i dag naturlig ventilasjon. Luftskiftet er svært lavt og det finnes ingen varmegjenvinning av luften som ventileres ut av boligene.

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket innebærer å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning, der hver bolig får et eget desentralisert ventilasjonsanlegg. Aggregatet plasseres i taket i entreen, hvor taket senkes for å skjule aggregat og rørføringer. Systemet tilfører frisk luft til oppholdsrom og soverom, samtidig som brukt luft trekkes ut. Luftmengden øker fra 0,25 m^3/hm^2 til forskriftskravet på 1,52 m^3/hm^2.
Ventilasjonsaggregatet har en varmegjenvinningsgrad på 82 %. Tiltaket krever at det plasseres en kombirist på fasaden for hver bolig. Dette vil påvirke byggets arkitektoniske uttrykk og må derfor avklares med Byantikvaren.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å **øke** levert energi med 30 000 kWh per år, tilsvarende 3 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 180 kWh per bolig per år. Økningen skyldes dagens lave luftmengder og dermed lavt ventilasjonsbehov. Med økte luftmengder må mer luft varmes opp, men selv med varmegjenvinning gir dette et høyere energiforbruk.

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 22 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet

Tabell 22 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Ventilasjonsaggregat komplett med kanaler	159 stk	kr 75 000	kr 12 000 000
Innkassing, sparkling, maling. 15 m/leilighet	2 385 meter	kr 2 000	kr 4 800 000
El-tilkobling, egen kurs i skap	159 stk	kr 10 000	kr 1 600 000
Bygningsmessige arbeider, hulltaging og tetting	318	kr 10 000	kr 3 200 000
Felleskostnader (rigg og drift, FDV)	159 stk	kr 1 500	kr 300 000
Entreprisekostnad			**kr 22 000 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	3 %		700 000
Byggekostnad [kr]			**kr 23 000 000**
Merverdiavgift	25 %		5 600 000
Basiskostnad [kr]			**kr 29 000 000**
Margin og reserve	10 %		2 800 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 32 000 000**

Tabell 23 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet. Balansert ventilasjon vil, på grunn av boligenes lave luftskifte, øke energibruken samtidig som investerings- og driftskostnadene er høye. Tiltaket vurderes derfor som ulønnsomt og anbefales ikke ut fra et økonomisk perspektiv. Det bør likevel påpekes at balansert ventilasjon kan gi betydelige helse- og komfortgevinster gjennom bedre luftkvalitet og et mer stabilt inneklima, noe som bør vektlegges i fremtidige evt. vurderinger.

Tabell 23 Oppsummert lønnsomhetsvurdering

Lønnsomhetsvurdering ved installasjon av balansert ventilasjon:			
Forventet levetid	20 år	Nåverdi	-36 000 000 kr
Tilbakebetalingstid	> 50 år	Internrente	- %
Energibesparelse	-29 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	- 342 000 kr/år

Analysen viser at balansert ventilasjon ikke er lønnsomt. Tiltaket anbefales ikke.

7.7 Tiltak 4 – Solceller

Dagens tilstand
Borettslaget har i dag elektrisk romoppvarming og elektrisk oppvarming av tappevann. Bygningene har store og godt egnede takflater for solceller. Taksteinene har en forventet restlevetid på om lag 5–10 år før tilstanden bør vurderes for utskiftning.

Beskrivelse av tiltaket
Tiltaket vurderer installasjon av solceller på taket i forbindelse med at taksteinene nærmer seg utskiftningsbehov. Når takene må skiftes ut, vil det være gunstig å vurdere integrerte solceller, utformet som takstein.

Takene har en del pipeløp og takoppstikk og det er antatt at 20-40 % av takarealet kan benyttes til solcelleinstallasjon. Tabell 24 viser orientering og beregnet areal for solcellene. Det er lagt til grunn at borettslaget benytter solceller som fremstår som takstein. Dette er forutsatt en kostnadsøkning på rundt 20 % sammenlignet med standard solcellepaneler, samtidig som de har en lavere merkeeffekt, rundt 0,18 kWp/m^2.

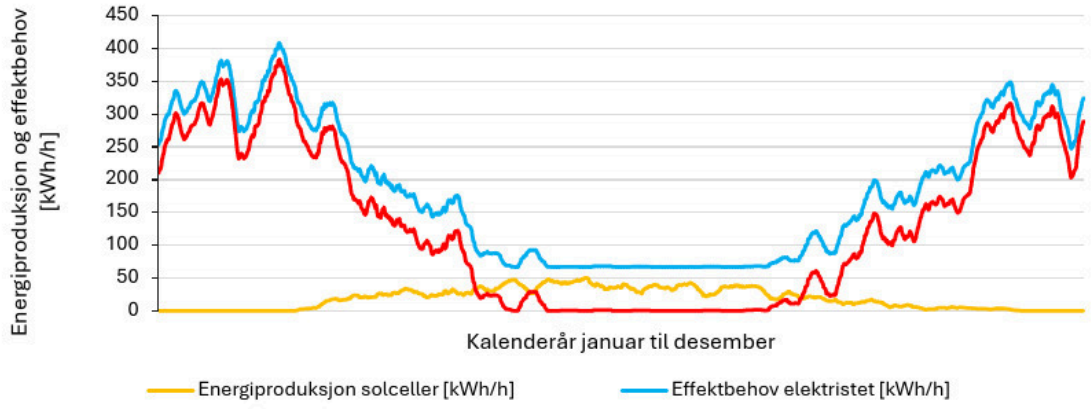
Tabell 24 Orientering og areal solceller

Orientering	Areal solceller [m^2]
Ø60	100
Ø90	160
Ø125	240
Ø150	140
S175	40
S215	30
V240	220
V270	70
V305	180
V330	70

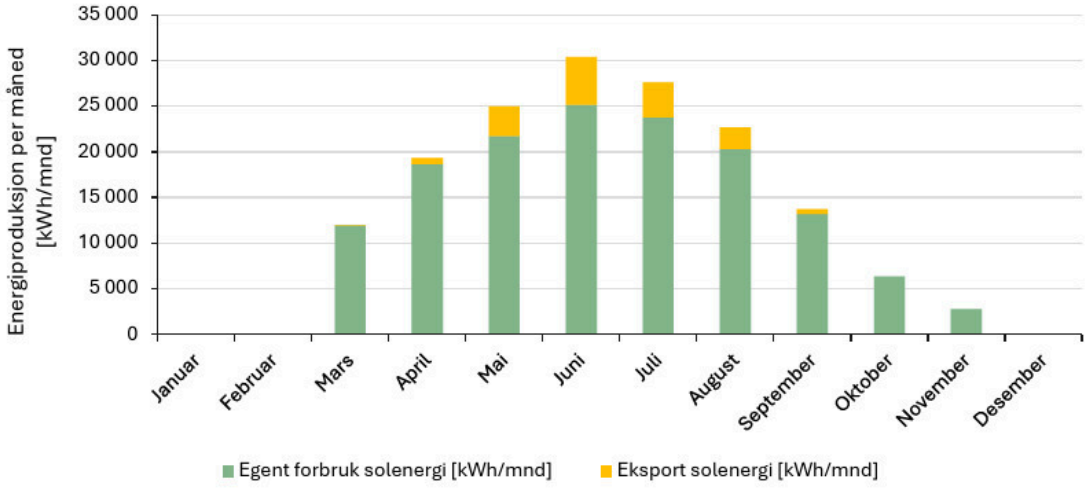
Samlet installert areal er beregnet til ca. 1 250 m^2. Dette gir en installert effekt på 225 kWp. Forventet årlig energiproduksjon er anslått til om lag 160 000 kWh. Av dette antas 90 % brukt direkte i borettslaget, mens 10 % eksporteres til strømnettet. Dersom solcellearealet reduseres, vil egenbruksandelen øke og lønnsomheten kunne bli bedre, ettersom det er mer lønnsomt å bruke egenprodusert strøm enn å selge den tilbake til nettet.

Figur 8 viser en sammenligning av byggets elektrisitets- og oppvarmingsbehov gjennom året opp mot energiproduksjonen fra solcellene. Figur 9 viser hvordan solcellenes produksjon fordeler seg gjennom året, samt andelen som benyttes til egenbruk og andelen som eksporteres til strømnettet.

Beregningen av energibesparelse er utført ved hjelp av energimodellen i beregningsprogrammet SIMIEN. Tiltaket forventes å redusere levert energi med 143 000 kWh per år, tilsvarende 15 kWh/m^2, eller i gjennomsnitt om lag 900 kWh per bolig per år. I tillegg kommer 15 000 kWh per år selges til nett.



Figur 8 Gjennomsnitt energiproduksjon solceller, effektbehov elektrisitet og effektbehov romoppvarming gjennom året [kWh/h]



Figur 9 Energiproduksjon solceller per måned [kWh/måned]

Investeringskostnader og lønnsomhet

Tabell 25 viser estimerte investeringskostnader. Verdiene er avrundet

Tabell 25 Investeringskostnader tiltak

Kostnadselement	Antall	Kostnad per enhet	Kostnad [kr]
Solceller	225 kWp	kr 7 800	kr 1 760 000
Entreprisekostnad			**kr 1 800 000**
Generelle kostander (prosjektering, administrasjon, prosjekt- og byggeledelse, forsikring, m.m.)	5 %		100 000
Byggekostnad [kr]			**kr 1 900 000**
Merverdiavgift	25 %		470 000
Basiskostnad [kr]			**kr 2 400 000**
Margin og reserve	5 %		120 000
Kostnad energitiltak [kr]			**kr 2 500 000**

Tabell 26 gir en samlet oversikt over tiltakets lønnsomhet, mens Tabell 27 viser resultatene fra følsomhetsanalysen.

Tabell 26: Oppsummert lønnsomhetsvurdering ved tiltak.

Lønnsomhetsvurdering ved installasjon av solceller:			
Forventet levetid	30 år	Nåverdi	-500 000 kr
Tilbakebetalingstid	> 50 år	Internrente	2 %
Energibesparelse	144 000 kWh/år	Økonomisk besparelse	120 000 kr/år

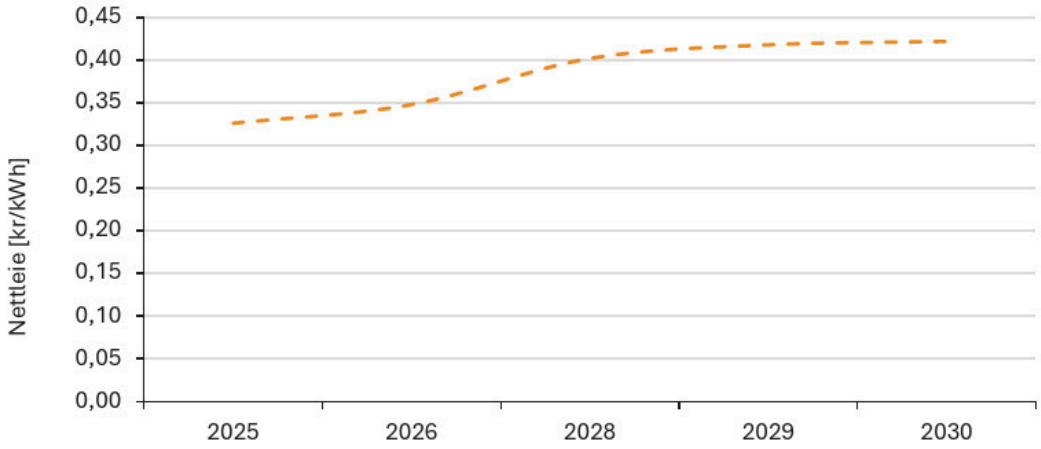
Tabell 27 Følsomhetsanalyse av tiltak

	Lav	**Basis**	**Høy**
Strømpris	-kr 1 000 000	-kr 500 000	kr 200 000
Investeringskostnader	kr 300 000	-kr 500 000	-kr 1 300 000
Rente	-kr 100 000	-kr 500 000	-kr 900 000

Det er knyttet usikkerhet til både merkeeffekt og kostnader for solceller. Analysen viser at tiltaket i utgangspunktet ikke fremstår som lønnsomt, men erfaring tilsier at det kan bli nøytralt eller lønnsomt dersom areal og orientering optimaliseres. En slik tilpasning vil kunne øke egenbruksandelen og gi borettslaget bedre utnyttelse av takflatene. Tiltaket anbefales på denne bakgrunn, under forutsetning av at det innhentes tilbud på løsninger med tilsvarende eller bedre egenskaper enn beskrevet, og at solcelleanlegget tilpasses det faktiske energibehovet. Løsningen må godkjennes av Byantikvaren.

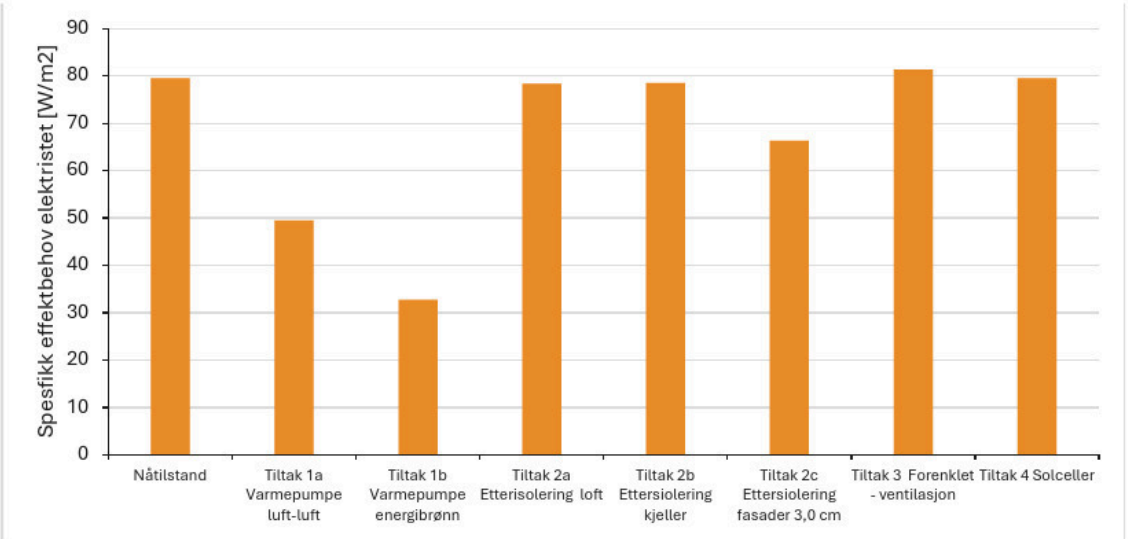
7.8 Effektbehov etter tiltak

Nettleien er forventet å stige de kommende årene. Figur 10 fra NVE viser hvordan nettleien på Østlandet er forventet å øke med rundt 25 % fra 2025 til 2030, som følge av kapasitetsutvidelse, modernisering og digitalisering av strømnettet (se vedlegg E). Økningen kan i stor grad oppveie effekten av lavere kraftpriser.



Figur 10 Forventet utvikling nettleie 2025-2030, hentet fra NVE

Figur 11 viser reduksjon i elektrisk effektbehov for de ulike tiltakene. Varmepumper gir størst reduksjon, øvrige tiltak har marginal effekt på effektbehovet, mens ventilasjon øker effektbehovet.



Figur 11 Effektbehov elektrisitet som følge av tiltak

7.9 Tiltaksliste – enkeltstående tiltak i prioritert rekkefølge

Tabell 28 viser en samlet oversikt over de utredede tiltakene. Tiltakene er sortert etter anbefalt rekkefølge for gjennomføring, der nåverdi er brukt som hovedkriterium for prioritering. Nåverdi og tilbakebetalingstid er vurdert basert på investeringskostnader inkludert merverdiavgift og ekskludert støttebeløp. Dette er gjort for å gi et konservativt anslag på tiltakets lønnsomhet sett fra beboernes perspektiv.

Tabell 28 Tiltaksliste i anbefalt rekkefølge sortert etter nåverdi

Tiltaksnavn	Årlig energi-besparelse [kWh/år]	Årlig energi-besparelse [kWh/år]	Redusert kostnad [kr/år]	Investerings-kostnad [kr. inkl. mva.]	Nåverdi [kr]	Inntjenings-tid [år]	Internrente [%]
Tiltak 2c Etterisolering fasader 3 cm	375 000	22 %	kr 636 000	kr 15 000 000	kr 100 000	49	4 %
Tiltak 4 Solceller	143 000	8 %	kr 120 000	kr 2 600 000	-kr 500 000	> 50 år	2 %
Tiltak 2b Etterisolering etasjeskiller mot kjeller	35 000	2 %	kr 59 000	kr 6 000 000	-kr 4 600 000	> 50 år	-2 %
Tiltak 1a Varmepumpe luft-luft	361 000	21 %	kr 380 000	kr 10 300 000	-kr 5 600 000	> 50 år	-6 %
Tiltak 2a Etterisolering etasjeskiller mot loft	38 000	2 %	kr 64 000	kr 13 500 000	-kr 11 900 000	> 50 år	-4 %
Tiltak 3 Forenklet tiltak - ventilasjon	-29 000	-2 %	-kr 342 000	kr 32 000 000	-kr 36 000 000	> 50 år	-

8 Tiltakspakker

Tiltakene påvirker hverandre gjensidig og når flere tiltak gjennomføres samtidig oppstår *akkumulerte* energieffekter som endrer både energibehov og forbruksprofil. Dette har direkte betydning for lønnsomheten, særlig for tiltak som omfatter energiproduksjon. Effekten av flere tiltak kan derfor ikke beregnes nøyaktig ved å summere enkelttiltak, men må vurderes samlet. Av den grunn er tiltakene simulert og beregnet i tiltakspakker.

Tiltakspakkene tar utgangspunkt i dagens tilstand og bygger videre på hverandre etter lønnsomhet. Rangeringen er basert på *Tabell 26 Tiltaksliste i anbefalt rekkefølge sortert etter nåverdi*. Et unntak gjelder varmepumpe luft til luft og etterisolering av etasjeskiller mot kjeller, som har byttet plass i rekkefølgen. Borettslaget har lagt særlig vekt på varmepumpe og tiltaket er derfor prioritert høyere.

- Tiltakspakke 1 Etterisolering fasader 3 cm
- Tiltakspakke 2 Etterisolering fasader 3 cm og solceller
- Tiltakspakke 3 Etterisolering fasader 3 cm, solceller og varmepumpe luft-luft
- Tiltakspakke 4 Etterisolering fasader 3 cm, solceller, varmepumpe luft-luft og etterisolering etasjeskiller mot kjeller

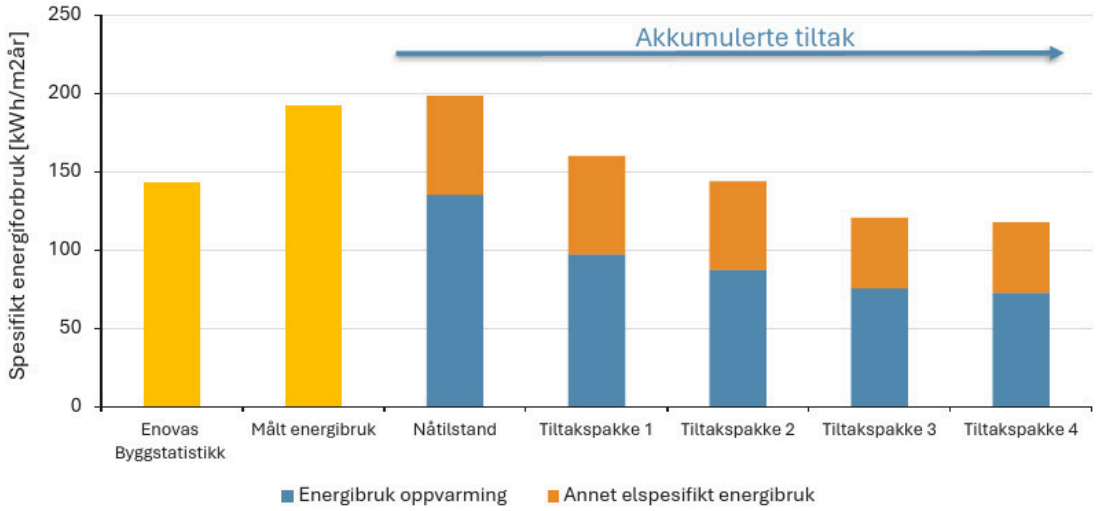
8.1 Reelt energibruk før og etter ENØK-tiltak

Sammenligning med Enovas byggstatistikk gir et objektivt grunnlag for å vurdere byggets energiytelse opp mot tilsvarende bygningstyper. Byggstatistikken fra 2017, som bygger på reelle forbruksdata fra et stort antall eiendommer, representerer pålitelige referanseverdier for spesifikt energiforbruk innen ulike bygningskategorier. Tabell 29 viser byggets spesifikke energiforbruk før og etter gjennomføring av tiltakspakkene, sammenlignet med referansen fra Enovas Byggstatistikk.

Tabell 29 Byggets energiforbruk før og etter enøk

	Totalt energibruk [kWh/år]	Spesifikk energibruk [kWh/m2,år]	Prosent energibesparelse [%]
Enovas Byggstatistikk	1 400 000	143	-
Representativt forbruk før enøk (målt)	1 880 000	192	-
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Nåtilstand	1 940 000	198	-
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Tiltakspakke 1	1 570 000	160	19 %
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Tiltakspakke 2	1 410 000	144	27 %
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Tiltakspakke 3	1 150 000	118	41 %
Beregnet forbruk etter gjennomføring av Tiltakspakke 4	1 130 000	115	42 %

Figur 12 viser spesifikt energiforbruk før og etter gjennomføring av tiltak, sammenlignet med referanseverdien fra Enovas byggstatistikk. Målt årlig energibruk ligger betydelig høyere enn referansen (Enova), noe som bekrefter potensialet for energieffektivisering. Tiltakspakkene gir en vesentlig reduksjon i spesifikt energiforbruk og kan bringe bygget godt under referansenivået. Det er i hovedsak energibruk til oppvarming som reduseres.



Figur 12 Spesifikt graddagskorrigert energiforbruk før og etter gjennomføring av tiltak, sammenlignet med referanseverdier for tilsvarende bygg.

Vurdering av tiltakspakkenes lønnsomhet

Tabellene 30 til 33 viser lønnsomheten av tiltakspakkene, både med og uten Enovatilskudd, for å tydeliggjøre hvordan tilskuddet påvirker resultatene. Tilskuddsbeløpene er beskrevet i kapittel 10.

Tabell 30 Tiltakspakke 1 etterisolering fasade 3 cm

Investeringskostnader	15 000 000 kr	**Følsomhet**	**Uten tilskudd**	**Med tilskudd**
Energibesparelse	375 000 kWh/år	Nåverdi	100 000 kr	kr 100 000 kr
Økonomisk besparelse	630 000 kr/år	Inntjeningstid	49 år	49 år
Forventet levetid	50 år	Internrente	3,6 %	3,6 %

Tabell 31 Tiltakspakke 2 etterisolering fasade 3 cm og solceller

Investeringskostnader	18 000 000 kr	**Følsomhet**	**Uten tilskudd**	**Med tilskudd**
Energibesparelse	520 000 kWh/år	Nåverdi	-2 220 000 kr	kr 160 000 kr
Økonomisk besparelse	660 000 kr/år	Inntjeningstid	>50 år	48 år
Forventet levetid	50 år	Internrente	2,8 %	3,6 %

Tabell 32 Tiltakspakke 2 etterisolering fasade 3 cm, solceller og varmepumpe luft til luft

Investeringskostnader	28 000 000 kr	**Følsomhet**	**Uten tilskudd**	**Med tilskudd**
Energibesparelse	775 000 kWh/år	Nåverdi	-15 700 000 kr	-kr 7 500 000 kr
Økonomisk besparelse	580 000 kr/år	Inntjeningstid	>50 år	>50 år år
Forventet levetid	50 år	Internrente	0,3 %	2,0 %

Tabell 33 Tiltakspakke 2 etterisolering fasade 3 cm, solceller, varmepumpe luft til luft og etterisolering mot kjeller

Investeringskostnader	34 000 000 kr	**Følsomhet**	**Uten tilskudd**	**Med tilskudd**
Energibesparelse	800 000 kWh/år	Nåverdi	-20 500 000 kr	-kr 12 000 000 kr
Økonomisk besparelse	630 000 kr/år	Inntjeningstid	>50 år	>50 år år
Forventet levetid	50 år	Internrente	-0,1 %	1,2 %

I tabell 28–31 vises lønnsomheten av tiltakene både med og uten Enovatilskudd. Ved beregning av Enovatilskudd stiller Enova krav om at energibesparelsen skal beregnes med *normerte* data (se kapittel 2.5). Resultatene fra disse beregningene er presentert i kapittel 9.

Tiltakspakke 1 omfatter kun etterisolering av fasade. Dette tiltaket alene utløser ikke Enovatilskudd. Når det imidlertid kombineres med solcelleinstallasjon i tiltakspakke 2, oppnås en samlet energireduksjon på 21,5 % i *energimerkesimuleringen* (kap. 9). Dette tilfredsstiller Enovas minstekrav på 20 % reduksjon i energibruk, som gir grunnlag for å søke Enovatilskudd.

Tabell 31 viser at lønnsomheten i tiltakspakke 2 blir betydelig lavere enn lønnsomheten i enkelttiltakene etterisolering (tabell 20) og solceller (tabell 26). Årsaken er at etterisolering reduserer energibehovet til oppvarming, slik at en større andel av solcelleproduksjonen må eksporteres til nettet. Dette gir lavere lønnsomhet for solceller. Sammenhengen understreker behovet for å dimensjonere solcelleanlegget ut fra borettslagets reelle energibehov, som beskrevet under tiltak solceller. Hvis borettslaget ønsker solceller, bør dette videre enten kombineres med andre tiltak som utløser tilskudd, eller vurderes som et eget tiltak gjennom Oslo kommunes støtteordning for solceller.

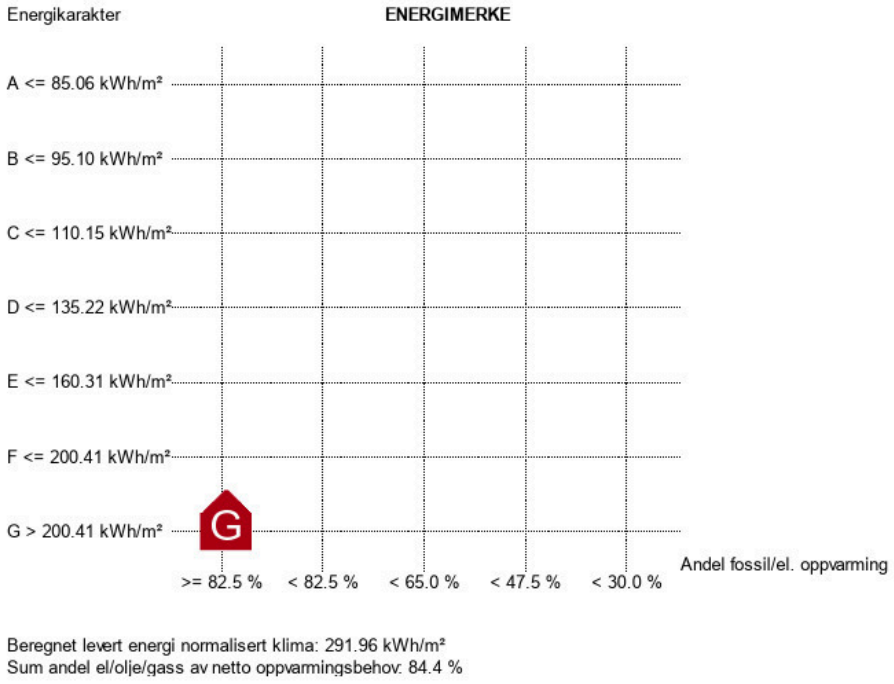
Lønnsomhetsberegningene for tiltakspakke 3 og 4 viser at en utvidelse med flere tiltak kun forverrer den negative lønnsomheten. Selv med tilskudd er tapet så betydelig at gjennomføring av disse tiltakspakkene ikke anbefales. I stedet anbefales det å prioritere tiltak basert på vedlikeholdsbehov og økonomisk lønnsomhet og begrense omfanget til et mindre antall tiltak.

For etterisolering av fasade er det lagt til grunn 3 cm isolasjon, med en kostnad på om lag 15 MNOK. Dette gir en energibesparelse på rundt 16,3 % i *energimerkesimuleringen* (kap.9). En økning av isolasjonstykkelsen til ca. 5 cm kan gi 19,9 % energibesparelse i *energimerkesimuleringen* og kan utløse Enovatilskudd om det klarer minimumskravet 20 % (forutsetter at beregningsgrunnlaget gjennomgås og justeres for å identifisere eventuelle detaljer som kan bidra til en høyere beregnet energibesparelse). Kostnaden øker imidlertid med ca. 10 MNOK, mens anbefalt tilskuddet kun utgjør 2 MNOK. Den reelle merkostnad blir dermed over 8 MNOK.

Lønnsomheten er ikke beregnet for *akkumulerte* tiltakspakker 2, 3 og 4 med større isolasjonstykkelse, men fra enkelttiltakene fremgår det at lønnsomheten reduseres ved økt pusstykkelse. Erfaring tilsier også at energieffektiviseringsgevinsten fra varmepumper reduseres ved lavere oppvarmingsbehov. Basert på de økonomiske vurderingene anbefales det derfor at rehabilitering av fasade med isolerende puss begrenses til om lag 3 cm.

9 Energimerke

Energimerket brukes ved boligsalg og som grunnlag for Enovatilskudd. Figur 13 viser at bygget i dag har et svært dårlig energimerke, hovedsakelig på grunn av stort varmetap gjennom fasadene og fravær av varmegjenvinning fra avtrekksluften. Det er et betydelig gap før bygget kan løftes én karakter opp til energimerke F.



Figur 13 Beregnet energimerke

Tabell 34 viser effekten av hvert foreslåtte tiltak. Raden «Beregnet energiforbedring» viser energireduksjonen for hvert enkelt tiltak. Enkelttiltak med under 20 % besparelse kvalifiserer ikke til Enovatilskudd alene. Av de vurderte enkelttiltakene er det kun energibrønn med varmepumpe som alene tilfredsstiller minstekravet for Enovatilskudd. Tiltakets anbefalte støtteandel er beregnet til om lag 8 MNOK. Tiltaket har likevel negativ lønnsomhet, med en nåverdi på rundt -18 MNOK og anbefales derfor ikke, verken med eller uten støtte. Øvrige tiltak må kombineres i tiltakspakker for å kunne utløse Enova-tilskudd.

Tabell 34 Beregnet levert energi etter gjennomførte enkelttiltak iht. Enovas rangeringskriterier.

	Nåtilstand	Tiltak 1a	Tiltak 1b	Tiltak 1c	Tiltak 2a	Tiltak 2b	Tiltak 2c	Tiltak 3	Tiltak 4
		Varmepumpe luft-luft	Varmepumpe energibrønn	Varmepumpe luft-vann	Etterisolering etasjeskiller mot loft	Etterisolering etasjeskiller mot kjeller	Etterisolering fasader 3 cm	Forenklet tiltak - ventilasjon	Solceller
Levert energi [kWh/år]	2 861 779	2 126 822	1 622 698	1 867 078	2 814 446	2 818 234	2 395 839	2 430 788	2 711 135
Spesifikk levert energi [kWh/m2]	292	217	165	190	287	287	244	248	276
Energimerke	Rød G	Gul G	Lys grønn F	Gul G	Gul F	Rød G	Rød G	Rød G	Rød G
Beregnet besparelse [kWh/år]		734 957	1 239 081	994 701	47 333	43 545	465 940	430 991	150 644
Beregnet energiforbedring		25,7 %	43,3 %	34,8 %	1,7 %	1,5 %	16,3 %	15,1 %	5,3 %

I tillegg til å vurdere hvert enkelt tiltak, er det også beregnet effekt av ulike tiltakspakker presentert i kapittel 8, som er oppsummert i tabell 35. Tabellen viser at tiltakspakke 2, 3 og 4 tilfredsstiller minstekravet til å søke Enovatilskudd.

Tabell 35: Beregnet levert energi etter gjennomførte tiltakspakker.

Tiltakspakke	**Nåtilstand**	**Tiltakspakke 1**	**Tiltakspakke 2**	**Tiltakspakke 3**	**Tiltakspakke 4**
		Etterisolering fasader 3 cm	Solceller	Varmepumpe luft-luft	Etterisolering etasjeskiller mot kjeller
Levert energi [kWh/år]	2 861 780	2 395 839	2 245 496	1 674 236	1 644 327
Spesifikk levert energi [kWh/m2]	292	244	229	171	167
Energimerke	Rød G	Rød G	Rød G	Gul F	Gul F
Beregnet besparelse [kWh/år]	-	465 941	616 284	1 187 544	1 217 453
Beregnet energiforbedring		**16,3 %**	**21,5 %**	**41,5 %**	**42,5 %**

10 Enovatilskudd

For å motta støtte til gjennomføring av tiltak fra Enova er det krav om å beregne energiforbruket i henhold til NS 3031:2014, slik som ved en energimerkeberegning. Beregningene benytter normerte verdier og klimadata, noe som medfører at resultatene kan avvike fra de tidligere presenterte forbrukstallene som viser faktiske verdier.

Det er konkurranse om Enovatilskudd og søknadene rangeres etter rangeringsscore. Som beskrevet i kap. 5.1 beregnes scoren ut fra redusert energibruk (i kWh og prosent), samt tilskuddsbeløp. Lav score gir høyere sannsynlighet for å oppnå støtte. Energibruk kan kun endres ved å justere forutsetningene for energibesparelse, mens søknadsbeløpet kan reduseres for å forbedre scoren.

Historiske rangeringsscore i tabell 36 viser hvilken score som tidligere har kvalifisert til støtte (der søknader med *lavere* score enn «Laveste rangerte godkjente søknad [kr/kWh/%]» har fått tilskudd). Trenden viser at scoren har blitt tilspisset over tid. Tabellen kan derfor brukes som en indikasjon, men endelig score fastsettes først etter søknadsfrist når alle søknader er behandlet. Det er ingen garanti for at dagens nivå er representativt for kommende frister.

I beregningene er det lagt til grunn et støttebeløp som gir en score på 18. Scoren ligger over nivået i siste søknadsrunde. For å øke sannsynligheten for å få støtte kan borettslaget velge å søke om et lavere tilskuddsbeløp. Det betyr at man i praksis søker om mindre penger, noe som gjør det lettere å få innvilget støtte, men som samtidig reduserer lønnsomheten av tiltaket.

Tabell 36 Enovas rangeringsscore Forbedring av energitilstand i boligselskap *per mai 2025.*

Søknadsfrist	Laveste rangerte godkjente søknad [kr/kWh/%]
27.11.2023	70
22.03.2024	37
24.05.2024	20
30.08.2024	30
15.10.2024	23
22.11.2024	36
31.01.2025	21
21.03.2025	21
26.05.2025	17

Tabell 37 og 38 viser hvilke tiltak som kvalifiserer til Enovatilskudd, med redusert energibruk (kWh og prosent) og tilskuddsbeløp som inngår i beregningen av rangeringsscore. Enova kan dekke inntil 30 % av prosjektkostnadene, men anbefalt støttebeløp er tilpasset scoren (Tabell 36) for å øke sannsynligheten for støtte. Ved maksimal støtte på 30 % ville scoren økt fra 25 til 40, noe som historisk gir betydelig lavere sannsynlighet for å få tilskudd.

Tabell 37 Enovatilskudd og underlag til rangeringsscore enkelttiltak

Enkelttiltak	Energibesparelse [kWh]	Prosentvis energibesparelse [%]	Anbefalt støttebeløp (rangeringsscore 18) [-]
Tiltak 1a Varmepumpe luft-luft	674 023	23,6 %	kr 2 857 496
Tiltak 1b Varmepumpe energibrønn	1 233 341	43,1 %	kr 9 567 591
Tiltak 2a Etterisolering etasjeskiller mot loft	47 334	1,7 %	kr 0
Tiltak 2b Etterisolering etasjeskiller mot kjeller	43 546	1,5 %	kr 0
Tiltak 2c Etterisolering fasader 3 cm	465 941	16,3 %	kr 0
Tiltak 3 Forenklet tiltak - ventilasjon	430 992	15,1 %	kr 0
Tiltak 1c Varmepumpe luft-vann	853 598	29,8 %	kr 4 582 928
Tiltak 4 Solceller	150 645	5,3 %	kr 0

Tabell 38 Enovatilskudd og underlag til rangeringsscore tiltakspakker

Tiltakspakker	Energibesparelse [kWh]	Prosentvis energibesparelse [%]	Anbefalt støttebeløp (rangeringsscore 18) [-]
Tiltakspakke 1 Etterisolering fasader 3 cm	465 941	16 %	kr 0
Tiltakspakke 2 Solceller	616 284	22 %	kr 2 388 900
Tiltakspakke 3 Varmepumpe luft-luft	1 187 544	41 %	kr 8 870 246
Tiltakspakke 4 Etterisolering etasjeskiller mot kjeller	1 217 453	43 %	kr 9 322 678

Som tidligere omtalt utløser enkelttiltak 1b (varmepumpe med energibrønn) tilskudd, men tiltaket er likevel ikke lønnsomt selv med støtte. Tiltakspakke 2 kvalifiserer til Enovatilskudd fordi den samlede energibesparelsen overstiger 20 %. Dette kan gjøre tiltaket lønnsomt og det anbefales å kombinere tiltakene dersom de gjennomføres samtidig. Som vist i kapittel 8.1 er derimot tiltakspakke 3 og 4 ikke lønnsomme, og de anbefales derfor ikke.

Det er viktig å være oppmerksom på at det innvilgede støttebeløpet er betinget av at den oppnådde energiforbedringen ved prosjektets slutt samsvarer med det som er oppgitt i søknaden. Dersom den faktiske forbedringen blir lavere enn forutsatt, vil støttebeløpet reduseres med 10 % for hvert prosentpoeng avvik. Oppnås det mindre enn 20 % forbedring i levert energi, bortfaller støtten i sin helhet. Dersom søknaden ikke når opp i første vurderingsrunde, er det mulig å sende inn en revidert søknad ved en senere anledning.

11 Konklusjon

Bygget ble oppført i 1930 og består av 159 boenheter fordelt på tre etasjer. Flere boenheter har tidligere blitt energimerket individuelt, og i forbindelse med denne kartleggingen er det utarbeidet en samlet energimerkesimulering for hele bygget. Resultatet viser energimerke rød G, basert på byggets alder, tekniske installasjoner og oppvarmingssystem.

Boligene varmes opp med elektrisitet og vedfyring, og har teglsteinsfasader med høyt varmetap. Borettslaget har ønsket å utrede muligheter for redusert energibruk, med utgangspunkt i anbefalinger fra Riksantikvaren. Riksantikvaren fremhever at *«å installere en luft til luft varmepumpe er et lavterskeltiltak som kommer godt ut når vi vekter inngrep i kulturminnet mot effekt»*. På dette grunnlaget har Multiconsult fått i oppdrag å vurdere hensiktsmessige energieffektiviseringstiltak.

Målte energidata fra de siste tre årene har vært tilgjengelige og danner grunnlag for beregningene. Simuleringsmodellen er kalibrert mot målte data for elektrisitetsforbruk og estimert vedforbruk. Datagrunnlaget vurderes som representativt og gir et godt utgangspunkt for å beregne realistiske og pålitelige energibesparelser.

Gjennomgang av bygningsmassen, inkludert tekniske installasjoner og bruksforhold, viser et potensial for reduksjon i energibruk. Det er vurdert fire typer tiltak: varmepumper, etterisolering, ventilasjon og solceller. Disse er videre kombinert i tre tiltakspakker. På bakgrunn av byggets tilstand samt boligselskapets behov og ambisjoner vurderes følgende tiltak som mest relevante å anbefale:

- Tiltak 2c: Etterisolering av fasade
- Tiltak 4: Solceller

Etterisolering av fasade fremstår ikke aktuelt nå, men bør vurderes når fasaden uansett skal rehabiliteres. Solceller bør dimensjoneres etter byggets energibruk og tilgjengelig takareal. Tiltakene kvalifiserer ikke til Enovatilskudd hver for seg, men kan inngå i tiltakspakke 2 som oppfyller kravene i programmet «*Forbedring av energitilstand i boligselskap*», noe som gir bedre lønnsomhet.

Tre varmepumpeløsninger er vurdert: energibrønn, luft-vann og luft-luft. Ingen av disse fremstår som lønnsomme, og varmepumper anbefales derfor ikke anbefalt. Dersom borettslaget gjennomfører tiltak som reduserer energibruken (som etterisolering fasade), vil lønnsomheten til varmepumper svekkes ytterligere.

Dersom borettslaget ønsker å redusere energibruken på kortere sikt, men fasaderehabilitering ligger langt frem i tid, kan luft-luft varmepumper vurderes som en midlertidig løsning. Tiltaket bør imidlertid ikke kombineres med etterisolering og installasjonen krever kjerneborring som etterlater gjennomføringshull i fasaden. Disse må tettes dersom varmepumpene senere fjernes.

Borettslaget står i praksis mellom passive tiltak som etterisolering og aktive tiltak som varmepumper. Multiconsult anbefaler å prioritere passive tiltak, med etterisolering fasade som det mest aktuelle når fasaden må rehabiliteres.

Vedlegg A: Vurderingsliste tiltak

Passiv energidesign	Tiltak	Vurdert aktuelt med tiltak?	Kort begrunnelse dersom ikke aktuelt
Redusert varmetap	Isolering tak	Ja	
	Isolering vegger	ja	
	Isolering gulv	Ja	
	Vinduer og dører	Nei	Nyere
	Tetthet bygg	Nei	Nyere vinduer; ikke tiltak innvendig fasade; lavt lekkasjetall
	Redusert kuldebro	Nei	I utgangspunktet lav kuldebro
Redusert el-forbruk	Belysningskilder og belysningsstyring	Nei	Boliger og stor variasjon
	Ventilasjonsanlegg	Ja	
	Romoppvarmingsanlegg	Ja	
	Tappevannsoppvarming	Nei	Individuelle varmtvannstanker. Dyrt å sentralisere
	Energieffektive installasjoner og utstyr	Ja	
	Vurdering av mulige energigjenvinningstiltak	Nei	Ikke sentralt avtrekk og ikke felles varmegjenvinner; store strekk (høyt varmetap)
Utnytte solenergi	Solskjerming (gardiner)	Nei	Boliger og stor variasjon
	Solfanger	Nei	Elektrisk oppvarming og individuelle varmtvannstanker
	Solceller	Ja	
	Termisk masse	Nei	Elektrisk oppvarming
Vis og reguler energiforbruk	Energiovervåkning (EOS)	IR	
	Smart styring for å redusere elektriske effekttopper/maksimalt elektrisk effektuttak	IR	
	Energistyringssystemer (SD) / Energioptimalisering av styring og drift / Behovsstyring og optimalisering av styring	IR	
	Driftsoptimalisering av snøsmelteanlegg	IR	
	Regulering av energibruk og temperaturstyring	IR	
	Mulighet for å erstatte elektriske laster med annen energibærer/kilde som reduserer elektriske effekttopper	Nei	Elektrisk eller varmepumper, uegnet for ulike energibærere
Valg av energikilde	Fjernvarme	Nei	Dyr installasjon
	Solceller	Ja	
	Varmepumpe termisk (energibrønner)	Delvis	En enkel vurdering viser et investeringsbehov på rundt 39 MNOK, som gir negativ nåverdi på 28 MNOK og en inntjeningstid som overstiger 50 år.
	Varmepumpe luft-vann	Delvis	En enkel vurdering viser et investeringsbehov på rundt 19 MNOK, som gir negativ nåverdi på 14 MNOK og en inntjeningstid som overstiger 50 år. Omfattende inngrep og støy rundt 60-70 dB.
	Elektrisitet	Nei	Elektrisk per i dag
	Batteriløsninger, elektrisk og/eller termisk	Nei	Dyrt
	Biobrensel	Nei	Uegnet med flere energibærere

Vedlegg B: SIMIEN

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	6711	
Areal tak [m²]:	3357	
Areal gulv [m²]:	3162	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	1677	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	9802	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	27445	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	1,13	
U-verdi tak [W/m²K]	0,27	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,27	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,71	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	17,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,04	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	38	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	2,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	0,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	0,00	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	0,25	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,86	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	90	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	18,0	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	0,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	0,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,70	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,70	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	2,40	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,20	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,53	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,27	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,83/0,89/0,92/0,87	

Vedlegg C: Energipriser

Spot kraftpris og interpolerte verdier, eks. nettleie og avgifter (øre/kWh). Verdier basert på NVEs Langsiktige kraftmarkedsanalyse, Statnetts Kortsiktige og Langsiktige markedsanalyse. De grønne er fra Statnett eller NVE, mens de blå er interpolert verdier og baserer seg på prisområde NO1.			
År	Lav [kr/kWh]	Basis [kr/kWh]	Høy [kr/kWh]
2025	0,52	0,67	0,84
2026	0,43	0,62	0,79
2027	0,40	0,54	0,75
2028	0,36	0,53	0,75
2029	0,42	0,56	0,78
2030	0,30	0,68	1,03
2031	0,30	0,66	1,00
2032	0,30	0,63	0,97
2033	0,30	0,61	0,93
2034	0,30	0,58	0,90
2035	0,30	0,56	0,87
2036	0,30	0,56	0,87
2037	0,31	0,56	0,87
2038	0,31	0,56	0,88
2039	0,32	0,56	0,88
2040	0,32	0,56	0,88
2041	0,32	0,52	0,83
2042	0,32	0,53	0,84
2043	0,32	0,54	0,86
2044	0,32	0,55	0,87
2045	0,32	0,56	0,88
2046	0,32	0,57	0,89
2047	0,32	0,58	0,90
2048	0,32	0,59	0,92
2049	0,32	0,60	0,93
2050	0,32	0,61	0,94
2051	0,32	0,61	0,94
2052	0,32	0,61	0,94
2053	0,32	0,61	0,94
2054	0,32	0,61	0,94
2055	0,32	0,61	0,94
2056	0,32	0,61	0,94
2057	0,32	0,61	0,94
2058	0,32	0,61	0,94
2059	0,32	0,61	0,94
2060	0,32	0,61	0,94
2061	0,32	0,61	0,94
2062	0,32	0,61	0,94
2063	0,32	0,61	0,94
2064	0,32	0,61	0,94
2065	0,32	0,61	0,94
2066	0,32	0,61	0,94
2067	0,32	0,61	0,94
2068	0,32	0,61	0,94
2069	0,32	0,61	0,94
2070	0,32	0,61	0,94
2071	0,32	0,61	0,94
2072	0,32	0,61	0,94
2073	0,32	0,61	0,94
2074	0,32	0,61	0,94
2075	0,32	0,61	0,94
2076	0,32	0,61	0,94
2077	0,32	0,61	0,94
2078	0,32	0,61	0,94
2079	0,32	0,61	0,94
2080	0,32	0,61	0,94
2081	0,32	0,61	0,94
2082	0,32	0,61	0,94
2083	0,32	0,61	0,94
2084	0,32	0,61	0,94
2085	0,32	0,61	0,94

Vedlegg D: Varmepumper

Eksempler på varmepumper:

Luft-luft utedel:



PACi Elite

- DC-inverterteknologi i kombinasjon med R410A gir utmerket effektivitet
- Oppfyller de strengeste kravene til kvalitet og sikkerhet
- Førsteklasses EER: 4,20 / COP: 4,31 (gjelder for 10 kW)
- Kjøledrift selv ved en utendørstemperatur på +46 °C
- Kjøledrift selv ved en utendørstemperatur på -15 °C
- Varmedrift selv ved en utendørstemperatur på -20 °C
- Kompakt utendørsenhet 1 416 x 940 x 340 mm
- Automatisk omstart direkte fra utendørsenheten
- Automatisk omstart fra utendørsenhet
- Tvilling, Trippel- og Dobbeltvilling-tilkoblinger er mulige

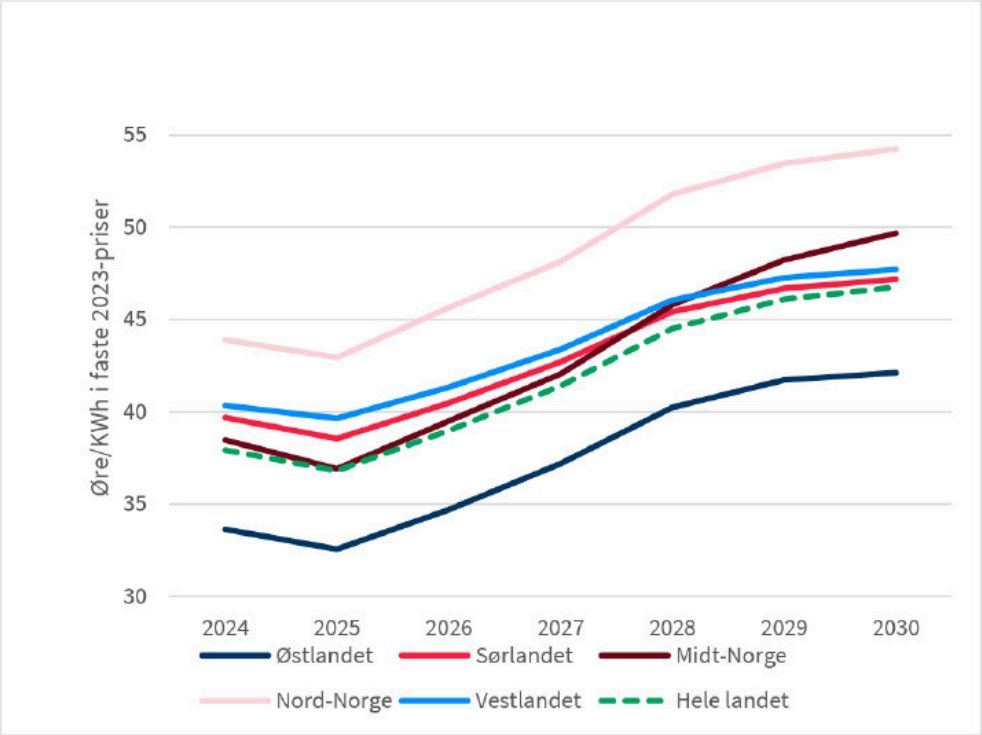
Luft-luft industriell utedel. Borettslaget vil trenge flere slike utedeler



Luft-vann «hus». Borettslaget vil trenge tre slike «hus».



Vedlegg E: NVEs framskrivning av nettleie 2024-2030



Kilde: www.nve.no/media/17408/rapport-framskriving-nettleie.pdf

usbl

Type lån: Annuitetslån 13.04.2026

GRUNNLAG							
	Lånebeløp	kr 40 000 000,00	Avdragstid (år)	30	Terminbeløp	kr	216 023
	Avdrag 1. år	kr 584 845	Nom. rente	5,05 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr 2 006 586	Eff. Rente	5,17 %	Termingebyr	kr	70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

			534 162	kr 40 000 000,00	kr 2 592 271	kr 648 068	kr 216 023		
Klientnr	Andelsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1	
								Avdrag	Renter
2436	1	1	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	2	2	3 841	kr 287 628	kr 18 640	kr 4 660	kr 1 553	kr 4 205	kr 14 429
2436	3	3	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	4	4	3 967	kr 297 063	kr 19 252	kr 4 813	kr 1 604	kr 4 343	kr 14 902
2436	5	5	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	6	6	3 967	kr 297 063	kr 19 252	kr 4 813	kr 1 604	kr 4 343	kr 14 902
2436	7	7	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	8	8	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	9	9	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	10	10	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	11	11	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	12	12	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	13	13	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	14	14	3 965	kr 296 914	kr 19 242	kr 4 811	kr 1 604	kr 4 341	kr 14 895
2436	15	15	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	16	16	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	17	17	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	18	18	4 121	kr 308 596	kr 19 999	kr 5 000	kr 1 667	kr 4 512	kr 15 481
2436	19	19	4 686	kr 350 905	kr 22 741	kr 5 685	kr 1 895	kr 5 131	kr 17 603
2436	20	20	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	21	21	4 794	kr 358 992	kr 23 265	kr 5 816	kr 1 939	kr 5 249	kr 18 009
2436	22	22	8 177	kr 612 324	kr 39 683	kr 9 921	kr 3 307	kr 8 953	kr 30 717
2436	24	24	4 968	kr 372 022	kr 24 110	kr 6 027	kr 2 009	kr 5 439	kr 18 662
2436	25	25	4 849	kr 363 111	kr 23 532	kr 5 883	kr 1 961	kr 5 309	kr 18 215
2436	26	26	3 328	kr 249 213	kr 16 151	kr 4 038	kr 1 346	kr 3 644	kr 12 502
2436	27	27	4 968	kr 372 022	kr 24 110	kr 6 027	kr 2 009	kr 5 439	kr 18 662
2436	28	28	2 981	kr 223 228	kr 14 467	kr 3 617	kr 1 206	kr 3 264	kr 11 198
2436	29	29	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	30	30	3 454	kr 258 648	kr 16 762	kr 4 191	kr 1 397	kr 3 782	kr 12 975
2436	31	31	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	32	32	3 253	kr 243 597	kr 15 787	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 562	kr 12 220
2436	33	33	3 608	kr 270 180	kr 17 510	kr 4 377	kr 1 459	kr 3 950	kr 13 553
2436	34	34	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	35	35	3 253	kr 243 597	kr 15 787	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 562	kr 12 220
2436	36	36	3 608	kr 270 180	kr 17 510	kr 4 377	kr 1 459	kr 3 950	kr 13 553
2436	37	37	2 981	kr 223 228	kr 14 467	kr 3 617	kr 1 206	kr 3 264	kr 11 198
2436	38	38	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	39	39	3 454	kr 258 648	kr 16 762	kr 4 191	kr 1 397	kr 3 782	kr 12 975
2436	40	40	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	41	41	3 253	kr 243 597	kr 15 787	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 562	kr 12 220
2436	42	42	3 608	kr 270 180	kr 17 510	kr 4 377	kr 1 459	kr 3 950	kr 13 553
2436	43	43	3 124	kr 233 937	kr 15 161	kr 3 790	kr 1 263	kr 3 420	kr 11 735
2436	44	44	3 253	kr 243 597	kr 15 787	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 562	kr 12 220
2436	45	45	3 608	kr 270 180	kr 17 510	kr 4 377	kr 1 459	kr 3 950	kr 13 553
2436	46	46	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	47	47	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	48	48	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	49	49	2 339	kr 175 153	kr 11 351	kr 2 838	kr 946	kr 2 561	kr 8 786
2436	50	50	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	51	51	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	52	52	2 339	kr 175 153	kr 11 351	kr 2 838	kr 946	kr 2 561	kr 8 786
2436	53	53	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	54	54	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	55	55	2 104	kr 157 555	kr 10 211	kr 2 553	kr 851	kr 2 304	kr 7 904
2436	56	56	3 214	kr 240 676	kr 15 597	kr 3 899	kr 1 300	kr 3 519	kr 12 073
2436	57	57	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828
2436	58	58	2 255	kr 168 863	kr 10 943	kr 2 736	kr 912	kr 2 469	kr 8 471
2436	59	59	3 328	kr 249 213	kr 16 151	kr 4 038	kr 1 346	kr 3 644	kr 12 502
2436	60	60	3 415	kr 255 728	kr 16 573	kr 4 143	kr 1 381	kr 3 739	kr 12 828

2436	61	61	2 255	kr	168 863	kr	10 943	kr	2 736	kr	912	kr	2 469	kr	8 471
2436	62	62	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	63	63	3 214	kr	240 676	kr	15 597	kr	3 899	kr	1 300	kr	3 519	kr	12 073
2436	64	64	2 014	kr	150 816	kr	9 774	kr	2 443	kr	814	kr	2 205	kr	7 566
2436	65	65	3 214	kr	240 676	kr	15 597	kr	3 899	kr	1 300	kr	3 519	kr	12 073
2436	66	66	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	67	67	2 096	kr	156 956	kr	10 172	kr	2 543	kr	848	kr	2 295	kr	7 874
2436	68	68	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	69	69	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	70	70	2 096	kr	156 956	kr	10 172	kr	2 543	kr	848	kr	2 295	kr	7 874
2436	71	71	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	72	72	3 185	kr	238 504	kr	15 457	kr	3 864	kr	1 288	kr	3 487	kr	11 964
2436	73	73	2 217	kr	166 017	kr	10 759	kr	2 690	kr	897	kr	2 427	kr	8 328
2436	74	74	3 185	kr	238 504	kr	15 457	kr	3 864	kr	1 288	kr	3 487	kr	11 964
2436	75	75	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	76	76	2 310	kr	172 981	kr	11 210	kr	2 803	kr	934	kr	2 529	kr	8 678
2436	77	77	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	78	78	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	79	79	2 310	kr	172 981	kr	11 210	kr	2 803	kr	934	kr	2 529	kr	8 678
2436	80	80	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	81	81	3 053	kr	228 620	kr	14 816	kr	3 704	kr	1 235	kr	3 343	kr	11 469
2436	82	82	2 310	kr	172 981	kr	11 210	kr	2 803	kr	934	kr	2 529	kr	8 678
2436	83	83	3 253	kr	243 597	kr	15 787	kr	3 947	kr	1 316	kr	3 562	kr	12 220
2436	84	84	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	85	85	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	86	86	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	87	87	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	88	88	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	89	89	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	90	90	3 328	kr	249 213	kr	16 151	kr	4 038	kr	1 346	kr	3 644	kr	12 502
2436	91	91	2 514	kr	188 257	kr	12 200	kr	3 050	kr	1 017	kr	2 753	kr	9 444
2436	92	92	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	93	93	3 522	kr	263 740	kr	17 092	kr	4 273	kr	1 424	kr	3 856	kr	13 230
2436	94	94	3 827	kr	286 580	kr	18 572	kr	4 643	kr	1 548	kr	4 190	kr	14 376
2436	95	95	3 652	kr	273 475	kr	17 723	kr	4 431	kr	1 477	kr	3 999	kr	13 719
2436	96	96	3 522	kr	263 740	kr	17 092	kr	4 273	kr	1 424	kr	3 856	kr	13 230
2436	97	97	3 827	kr	286 580	kr	18 572	kr	4 643	kr	1 548	kr	4 190	kr	14 376
2436	98	98	3 652	kr	273 475	kr	17 723	kr	4 431	kr	1 477	kr	3 999	kr	13 719
2436	99	99	4 082	kr	305 675	kr	19 810	kr	4 952	kr	1 651	kr	4 469	kr	15 334
2436	100	100	2 847	kr	213 194	kr	13 816	kr	3 454	kr	1 151	kr	3 117	kr	10 695
2436	101	101	4 602	kr	344 615	kr	22 333	kr	5 583	kr	1 861	kr	5 039	kr	17 287
2436	102	102	4 173	kr	312 489	kr	20 251	kr	5 063	kr	1 688	kr	4 569	kr	15 676
2436	103	103	2 938	kr	220 008	kr	14 258	kr	3 565	kr	1 188	kr	3 217	kr	11 037
2436	104	104	4 684	kr	350 755	kr	22 731	kr	5 683	kr	1 894	kr	5 128	kr	17 596
2436	105	105	4 173	kr	312 489	kr	20 251	kr	5 063	kr	1 688	kr	4 569	kr	15 676
2436	106	106	2 938	kr	220 008	kr	14 258	kr	3 565	kr	1 188	kr	3 217	kr	11 037
2436	107	107	4 684	kr	350 755	kr	22 731	kr	5 683	kr	1 894	kr	5 128	kr	17 596
2436	108	108	3 262	kr	244 270	kr	15 830	kr	3 958	kr	1 319	kr	3 572	kr	12 254
2436	109	109	2 008	kr	150 366	kr	9 745	kr	2 436	kr	812	kr	2 199	kr	7 543
2436	110	110	3 053	kr	228 620	kr	14 816	kr	3 704	kr	1 235	kr	3 343	kr	11 469
2436	111	111	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	112	112	2 066	kr	154 710	kr	10 026	kr	2 507	kr	836	kr	2 262	kr	7 761
2436	113	113	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	114	114	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	115	115	2 066	kr	154 710	kr	10 026	kr	2 507	kr	836	kr	2 262	kr	7 761
2436	116	116	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	117	117	3 733	kr	279 541	kr	18 116	kr	4 529	kr	1 510	kr	4 087	kr	14 023
2436	118	118	3 652	kr	273 475	kr	17 723	kr	4 431	kr	1 477	kr	3 999	kr	13 719
2436	119	119	3 253	kr	243 597	kr	15 787	kr	3 947	kr	1 316	kr	3 562	kr	12 220
2436	120	120	3 895	kr	291 672	kr	18 902	kr	4 726	kr	1 575	kr	4 265	kr	14 632
2436	121	121	3 827	kr	286 580	kr	18 572	kr	4 643	kr	1 548	kr	4 190	kr	14 376
2436	122	122	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	123	123	3 895	kr	291 672	kr	18 902	kr	4 726	kr	1 575	kr	4 265	kr	14 632
2436	124	124	3 827	kr	286 580	kr	18 572	kr	4 643	kr	1 548	kr	4 190	kr	14 376
2436	125	125	3 415	kr	255 728	kr	16 573	kr	4 143	kr	1 381	kr	3 739	kr	12 828
2436	126	126	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	127	127	2 537	kr	189 980	kr	12 312	kr	3 078	kr	1 026	kr	2 778	kr	9 530
2436	128	128	3 313	kr	248 090	kr	16 078	kr	4 019	kr	1 340	kr	3 627	kr	12 445

2436	129	129	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kr	3 626	kr	12 442
2436	130	130	2 661	kr	199 265	kr	12 914	kr	3 228	kr	1 076	kr	2 913	kr	9 996
2436	131	131	3 497	kr	261 868	kr	16 971	kr	4 243	kr	1 414	kr	3 829	kr	13 137
2436	132	132	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kr	3 626	kr	12 442
2436	133	133	2 661	kr	199 265	kr	12 914	kr	3 228	kr	1 076	kr	2 913	kr	9 996
2436	134	134	3 497	kr	261 868	kr	16 971	kr	4 243	kr	1 414	kr	3 829	kr	13 137
2436	135	135	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	136	136	2 339	kr	175 153	kr	11 351	kr	2 838	kr	946	kr	2 561	kr	8 786
2436	137	137	3 141	kr	235 210	kr	15 243	kr	3 811	kr	1 270	kr	3 439	kr	11 799
2436	138	138	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kr	3 626	kr	12 442
2436	139	139	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	140	140	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kr	3 626	kr	12 442
2436	141	141	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kr	3 626	kr	12 442
2436	142	142	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	143	143	3 312	kr	248 015	kr	16 073	kr	4 018	kr	1 339	kr	3 626	kr	12 442
2436	144	144	3 567	kr	267 110	kr	17 311	kr	4 328	kr	1 443	kr	3 905	kr	13 399
2436	145	145	2 339	kr	175 153	kr	11 351	kr	2 838	kr	946	kr	2 561	kr	8 786
2436	147	147	3 733	kr	279 541	kr	18 116	kr	4 529	kr	1 510	kr	4 087	kr	14 023
2436	148	148	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	149	149	4 684	kr	350 755	kr	22 731	kr	5 683	kr	1 894	kr	5 128	kr	17 596
2436	150	150	3 733	kr	279 541	kr	18 116	kr	4 529	kr	1 510	kr	4 087	kr	14 023
2436	151	151	2 410	kr	180 470	kr	11 696	kr	2 924	kr	975	kr	2 639	kr	9 053
2436	152	152	4 684	kr	350 755	kr	22 731	kr	5 683	kr	1 894	kr	5 128	kr	17 596
2436	154	154	2 391	kr	179 047	kr	11 603	kr	2 901	kr	967	kr	2 618	kr	8 982
2436	155	155		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
2436	156	156	5 256	kr	393 588	kr	25 507	kr	6 377	kr	2 126	kr	5 755	kr	19 744
2436	157	157	2 479	kr	185 637	kr	12 031	kr	3 008	kr	1 003	kr	2 714	kr	9 312
2436	158	158	4 554	kr	341 020	kr	22 100	kr	5 525	kr	1 842	kr	4 986	kr	17 107
2436	159	159	5 256	kr	393 588	kr	25 507	kr	6 377	kr	2 126	kr	5 755	kr	19 744
2436	160	160	2 479	kr	185 637	kr	12 031	kr	3 008	kr	1 003	kr	2 714	kr	9 312
2436	161	161	4 554	kr	341 020	kr	22 100	kr	5 525	kr	1 842	kr	4 986	kr	17 107
2436	162	162		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
2436	163	163		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

Prosjekt: **Foreløpig kostnadsoverslag for IIa Kvartal V**

POST	AKTIVITET	ENHET	MENGDE	ENHETS-PRIS	GRUNN-LAG	Delprosjekt 2 Fasade arbeider	Delprosjekt 2 Leilighets arbeider	Delprosjekt Bunnledningsarbeider	Delprosjekt 2 Nye gulv i vaskerom	Delprosjekt 1 Understøp banketter	
1.1	**Bygningsmessige arbeider**										**Kommentarer:**
	Murarbeider										**Kostnadene for mur- og malerarbeider er basert på tilbud fra Oslo Murmester Bedrift (20.08.2025), med 15 % påslag og avrunding.**
	Stillas	RS	1	2 420 000	2 420 000	2 420 000					
	Rigg	Rs	1	302 500	302 500	302 500					
	Drift	RS	1	253 000	253 000	253 000					
	Tildekking og andre provisorer	RS	1	385 000	385 000	385 000					
	Avfallshåndtering	RS	1	242 000	242 000	242 000					
	Nedhugging av eksisterende puss	m2	2 400	275	660 000	660 000					
	Ny 3-sjikts puss glatte/plane flater	m2	2 000	2 310	4 620 000	4 620 000					Mengder er justert fra opprinnelig tilbud basert på visuell vurdering på befaring
	Ny 3-sjikts kvaderpuss	m2	400	3 520	1 408 000	1 408 000					Mengder er justert fra opprinnelig tilbud basert på visuell vurdering på befaring
	Vask, impregnering og overflatebehandling	m2	8 700	495	4 306 500	4 306 500					Mengder er justert fra opprinnelig tilbud basert på visuell vurdering på befaring
	Utskiftning av overdekninger	stk.	25	12 100	302 500	302 500					Det er lagt til grunn ca. 5 % utbedring
	Rustbehandling av overdekninger	stk.	70	3 960	277 200	277 200					Det er lagt til grunn ca. 15 % utskiftning
	Etablering av dilatasjons fuger i eksisterende fasade	stk.	4	104 500	418 000	418 000					Effekt av tiltak må avklares nærmere i prosjekteringsfase
	Underlagsutbering etterspekking	m2	100	1 045	104 500	104 500					Det er lagt til grunn ca. 5 % utbedring
	Underlagsutbedring utskiftning stein	stk.	500	325	162 250	162 250					Opsjon utover budsjettert ommuring (ca. 2000 stk iht. tilbudsbrev). Det er lagt inn 25 % tillegg.
	Malerarbeider										
	Malingstjerning	m2	500	303	151 250	151 250					Det er lagt inn et konservativt anslag for eventuell plastbasert maling (ca. 5 %).
	Overflatebehandling av vinduer	stk.	470	2 145	1 008 150	1 008 150					
	Innvendige arbeider i leiligheter										**Kostnadene for arbeider i leiligheter er basert pa befaringsnotat fra TEK Norge (19.11.2025), med 15 % påslag og avrunding.**
	Andelsnr. 053 (3. etasje, høyre):	stk.	1	20 125	23 000		23 000				
	Andelsnr. 050 (2. etasje, høyre):	stk.	1	23 000	26 000		26 000				
	Andelsnr. 047 (1. etasje, høyre):	stk.	1	41 400	48 000		48 000				
	Andelsnr. 161 (3. etasje, høyre):	stk.	1	20 700	24 000		24 000				
	Andelsnr. 154 (1. etasje, midten):	stk.	1	13 800	16 000		16 000				
	Andelsnr. 064 (1. etasje, midten):	stk.	1	17 250	20 000		20 000				
	Andelsnr. 078 (3. etasje, venstre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 099 (1. etasje, venstre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 100 (1. etasje, midten):	stk.	1	142 600	164 000		164 000				
	Andelsnr. 106 (3. etasje, midten):	stk.	1	51 750	60 000		60 000				
	Andelsnr. 092 (1. etasje, høyre):	stk.	1	37 950	44 000		44 000				
	Andelsnr. 031 (2. etasje, venstre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 034 (3. etasje, venstre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. Leil 301 (befaring 23.19):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 041 (2. etasje, midten):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 139 (2. etasje, midt):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 140 (2. etasje, høyre):	stk.	1	0	0		0				
	Andelsnr. 143 (3. etasje, høyre):	stk.	1	0	0		0				
								0			
	Gravarbeid/bunnledninger				0						**Kostnadene for gravarbeider og bunnledninger er basert på tilbud fra Steinbakken (20.08.2025), inkludert 15 % påslag og avrunding.**
	Tilrigging, Rigg/Drift, klargjøring	RS	1	605 000	605 000			605 000			
	Rørforing av eksisterende bunnledninger med epoksystrompe (hovedstammer) i IIa Kvartal 5 for totalt 19 stk oppganger - kalkulert mengde 360lm.	RS	1	1 210 000	1 210 000			1 210 000			
	Fastpris på rørforing av eksisterende bunnledninger med epoksystrompe (sideledninger/4 stk per oppgang) i IIa Kvartal 5 for totalt 19 stk oppganger.	RS	1	3 190 000	3 190 000			3 190 000			
	Prosjektering, kvalitetssikring og og utarbeiding av sluttdokumentasjon	RS	1	33 000	33 000			33 000			
	Etablering av provisoriske toalett- og dusjfasiliteter (sanitærvogn m/3 stk wc/dusjrom) i forbindelse med rørforing av bunnledninger - antatt anleggsperiode til sammen 5 måneder	RS	1	165 000	165 000			165 000			
	Levering og utlegging av vekstjord på berørte grøntarealer IIa Kvartal 5. Pris inkluderer valsing, gjødsling og tilsåing.	RS	1	93 500	93 500			93 500			Medtatt som kostnader vedr div gravearbeider
	Understøp av banketter										**Kostnadene i kapittel «Understøp av banketter» er kvalitetssikret i dialog med graveentreprenør (ref. e-post 11.03.2026), med et påslag på 15 %.**
	Rigg og drift, inkl lovpålagte jordprøver 2 stk	RS	1	138 000	138 000					138 000	
	Vibrasjonsmåling / setningskontroll	RS	1	17 250	17 250					17 250	
	Hugging av betongguv i kjeller, ca 2,5 m2 pr bankettpunkt, regnet ca 50 mm betongtykkelse, samt utgraving av masser, forutsett løsmasser. Transportbånd igjennom nærmeste vindu og deponering i container eller hjulasterskuffe på ytterside.	m3	65	6 325	411 125					411 125	
	Maskinell graving utside, avdekking av vegetasjon og jord/steinmasser, 20 pkt a 4 m3 fastmasse, omregnet til løsmasse	m3	130	1 668	216 775					216 775	Det er lagt til grunn ca. 20 seksjoner langs grunnmur, med et snittvolum på ca. 4,0 m³ fastmasse per seksjon (omregnet til løsmasse).
	Sikring av grøft, grøftekassett, 1 stk pr punkt , leie, utsetting og 1 uke pr pnkt	stk.	20	5 175	103 500					103 500	
	Bortkjøring av masser, til godkjent deponi 120 m3 fast masse omregnet	m3	200	863	172 500					172 500	
	Rensk av såle, tenkt steam, og utpuming av vann	stk.	20	4 025	80 500					80 500	
	Armering, forskaling og understøp av banket , estimert mengde sulfatresistent B35 eller B40, oppdelt i 20 etapper, mulig Mapei Nonset 400	l	10000	52	517 500					517 500	
	Gjenfylling og komprimering, pukk	m3	200	978	195 500					195 500	
	Armering og støp av gulv, reetablering i utsparringer 2,5 m2 a 20 stk, tykkelse 50-70 mm	stk.	20	7 878	157 550					157 550	
	Pussreperasjoner vegger i kjeller etter understøp banketter	m2	20	2 070	41 400					41 400	
	Kabelpåvisning	rs	1	8 970	8 970					8 970	
	Nye gulv i vaskerom										
	Pigge opp eksisterende gulv i vaskerom	m3	312	5 750	1 794 000				1 794 000		Det er lagt til grunn 19 vaskerom à ca. 20 m². Av disse er 16 i bruk som vaskerom.
	Støp av nye gulv med fall i vaskerom	m2	260	2 000	520 000				520 000		Det er ikke lagt til grunn oppgradering til våtromsstandard iht. TEK (membran mv.)
	Rørarbeider i forbindelse med nytt gulv i vaskerom, med nytt opplegg utak/avlop vaskemaskiner	stk.	19	50 000	950 000				950 000		
	Overflatebehandling av veggflater etter støp, maling	stk.	19		0				0		
	Epoxybehandling av gulv - opsjon	m2	260	1 200	312 000				312 000		
	Isolering hvis mulig under nytt gulv, 50-100 mm EPS - opsjon	m2	260	350	91 000				91 000		
									0		
	Radon tiltak under nytt gulv? Må avklares				0				0	0	
	SUM 1.1 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				28 469 920	17 020 850	425 000	5 296 500	3 667 000	2 060 570	
1.2	**Prosjektkostnader**										
	RIB	RS	1	200 000	200 000					200 000	Det er lagt inn bistand fra RIB og geotekniker i forbindelse med understøp av banketter og graving langs grunnmur, for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko under arbeidene.
	Geotekninker	RS	1	200 000	200 000					200 000	
				0	0						
				0							
								0			
	SUM 1.2 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				400 000	0	0			400 000	
1.3	**Uforutsette kostnader**										
				0	0						
				0	0						
	SUM 1.3 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				0	0	0			0	
1.4											
	SUM 1.4 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				0	0	0			0	
1.5											
	SUM 1.5 - OVERFØRES TIL KOST.OVERSLAG				0	0	0			0	
	Generell istandsetting - utomhus	RS			0	0	0			0	
1	**KONTROLL Bygningsmessige kostnader**				**28 869 920**	**17 020 850**	**425 000**	**5 296 500**		**2 460 570**	
2.1	Rigg og drift	%			0	0	0				
4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, eks. mva.	mnd	12	180000	2 160 000	2 160 000		720 000			Forutsatt byggetid er ca. 4 måneder for delprosjekt 1 og ca. 12 måneder for delprosjekt 2.
	+ 25% mva.				540 000	540 000	0	180 000		0	
	Prosjektadministrasjon inkl. mva.				**2 700 000**	**2 700 000**	**0**	**900 000**		**0**	
4.2	Byggemeldingsgebyr				0	50 000	0	0		0	
4.3	Øvrige byggherrekostnader				0						
4.4	Prisstigning i prosent	%			5	5	5	5	5	5	
4.5	Finansieringskostnader ***										
	*** Fylles inn etter mottak av likviditetsanalyse										
4.6	ENØK-tilskudd - NB! NEGATIVT TALL				0	0	0	0	0	0	
	24.03.2026							KOST. BEREGNING			1
5.1	Uforutsette kostnader	%			20	20	20	20	20	20	Det er lagt inn en usikkerhetsmargin på 20 % for å håndtere mengdeavvik og forhold som avklares i utførelsesfasen.

USBL
Postboks 8944 Youngstorget. BESØKSADRESSE:
0028 OSLO Arbeidersamfunnets pl. 1
Tlf: 22 98 38 00
Fax:22 98 38 01
Hjemmeside: www.usbl.no

Notat – kostnadsoverslag
Ila Kvartal V

Til: Styret
Fra: USBL

1. Bakgrunn og formål

På grunnlag av dokumentasjon mottatt fra styret har USBL utarbeidet et samlet kostnadsoverslag for aktuelle tiltak ved Ila Kvartal V.
Formålet med overslaget er å gi styret et bedre beslutningsgrunnlag for å vurdere:

- omfang av nødvendige tiltak
- prioritering mellom tiltak
- mulig videre fremdrift i saken

Kostnadsoverslaget er ment som et overordnet styringsgrunnlag i tidlig fase.

2. Grunnlag for kostnadsoverslaget

Kostnadsoverslaget bygger på følgende materiale og vurderinger:

- tidligere rapporter og notater
- takstrapporter
- vurderinger gjort over tid
- tilbud som styret selv har innhentet
- dialog og muntlige avklaringer

Det er ikke gjennomført nye grunnundersøkelser, åpninger eller tekniske undersøkelser utover det som allerede foreligger. Overslaget er derfor basert på kjent informasjon per i dag.

3. Oppdeling i delprosjekter

For å skape bedre oversikt og legge til rette for prioritering, er arbeidene delt inn i to hoveddeler:

Delprosjekt 1 – Understøp av banketter

Dette delprosjektet omfatter arbeider knyttet til understøp av banketter, basert på tidligere registrerte forhold, vurderinger og foreliggende dokumentasjon.
Tiltakene har som formål å sikre stabilitet og bæreevne i eksisterende konstruksjoner. Arbeidene kan i utgangspunktet behandles som et eget prosjekt, uavhengig av øvrige tiltak.

Delprosjekt 2 – Øvrige tiltak

Delprosjektet omfatter blant annet:

- fasadearbeider
- arbeider inne i leiligheter
- nytt gulv i vaskerom i kjeller
- bunnledningsarbeider

Tiltakene i delprosjekt 2 henger i stor grad sammen, særlig knyttet til setningsskader og følgeskader av disse.

4. Om kostnadsoverslaget
Kostnadsoverslaget er utarbeidet på grunnlag av:

- kjente og antatte mengder
- antatt omfang
- erfaringstall
- foreliggende rapporter

Det er ikke innhentet bindende tilbud på alle arbeider.

Det er lagt inn en usikkerhetsmargin på 20 %, som følge av:

- arbeid i eksisterende konstruksjoner
- usikre grunnforhold
- risiko for avvik når konstruksjoner åpnes

Kostnadsoverslaget må derfor betraktes som en styringsramme, og ikke en endelig kostnad.
Endelig omfang for enkelte arbeider vil først kunne avklares når konstruksjoner åpnes eller grunnforhold undersøkes nærmere.

5. Prosjektledelse og administrasjon
Kostnader knyttet til prosjektledelse og administrasjon er beregnet på et overordnet nivå. Det endelige behovet for prosjektledelse vil avhenge av:

- hvilke tiltak styret velger å gjennomføre
- hvordan arbeidene organiseres
- om prosjektet deles opp i trinn

Dersom kun deler av tiltakene gjennomføres, eller prosjektet gjennomføres trinnvis, vil også omfang og kostnader for prosjektledelse justeres tilsvarende.

6. Avgrensning av ansvar
USBL sin rolle har vært å sammenstille tilgjengelig dokumentasjon, strukturere tiltakene og utarbeide et realistisk kostnadsgrunnlag basert på mottatt materiale fra styret.
Forhold som ikke kommer frem av eksisterende dokumentasjon, eller som først avdekkes ved graving eller åpning av konstruksjoner, kan medføre endringer i både omfang og kostnad.
USBL har ikke foretatt egne tekniske vurderinger av skadeårsaker eller skadeomfang utover det som kommer frem av foreliggende dokumentasjon.

7. Videre prosess
Styret må ta stilling til blant annet:

- om delprosjekt 1 og 2 skal behandles samlet eller hver for seg
- om det er behov for ytterligere undersøkelser før konkurranse
- om prosjektet skal konkurranseutsettes samlet eller trinnvis
- om enkelte tiltak bør prioriteres før andre

Ved beslutning om videre fremdrift vil neste steg være mer detaljert prosjektering og innhenting av tilbud.

8. Avsluttende merknad

Dette notatet er et kostnadsforslag utarbeidet på et overordnet nivå. Endelige kostnader vil først kunne fastsettes etter detaljert prosjektering og innhenting av bindende tilbud fra entreprenører.

Prosjekt: **Foreløpig kostnadsoverslag for IIa Kvartal V**

POST	KOSTNADSOVERSLAG	Delprosjekt 1	Delprosjekt 2
1.1	**Bygningsmessige arbeider** **Delprosjekt 1** – understøp av banketter **Delprosjekt 2** – fasadearbeider, arbeider i leiligheter, nye gulv i vaskerom og bunnledningsarbeider	2 060 000	26 420 000
1.2	**Prosjektkostnader** Omfatter prosjekt- og byggeledelse, samt øvrige kostnader knyttet til planlegging og oppfølging.	400 000	
1.3			
1.4			
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**	2 460 000	26 420 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass		
2	**ENTREPRISEKOSTNADER** eks. mva.:	2 460 000	26 420 000
	25 % merverdiavgift	620 000	6 610 000
3	**ENTREPRISEKOSTNADER** Inkl. 25%mva.:	3 080 000	33 030 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	900 000	2 700 000
4.2	Byggemeldingsgebyr		50 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader		
(***) 4.4	Prisstigning % pr.år: 5	60 000	1 650 000
4.5	Finansieringskostnader		
4.6	ENØK - tilskudd		
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**	4 040 000	37 430 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	620 000	6 610 000
5	**TOTALE KOSTNADER** Inkl. 25%mva.:	4 660 000	44 040 000
160	leiligheter gir følgende entreprisekostnad pr. leilighet:	19 000	206 000
160	leiligheter gir følgende totalkostnad pr. leilighet:	29 000	275 000

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk/vvsteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m.

(***) Basert på at prosjektet er ferdigstilt om ca. 18 måneder:

Delprosjekt 1	Understøp av banketter
Delprosjekt 2	Fasadearbeider, leilighetsarbeider, nye gulv vaskerom og bunnledningsarbeider

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Ila Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Haugen og Barbara Eva Klein

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 400 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedlikeholdsprosjekt

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån til borettslaget på inntil 40 millioner kroner for gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsprosjekter (presentert over).

Benkeforslag: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 7,5 millioner kroner for gjennomføring av følgende arbeider: 1. understøp av banketter, 2. utbedring av setningsskader inne i leiligheter, 3. gjennomføre tiltak for reduksjon av nivåer på radon. Da utsettes bunnledningene, fasaden og vinduene.

Avstemming av styrets forslag ble gjennomført først. 14 stemte for og styrets forslag falt.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 7,5 millioner kroner for gjennomføring av følgende arbeider: 1. understøp av banketter, 2. utbedring av setningsskader inne i leiligheter, 3. gjennomføre tiltak for reduksjon av nivåer på radon.

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Radon

Forslag til vedtak:

Radontiltak igangsattes innen 6 måneder.

Vedtak:
Styret vil fortsette arbeidet med radonmåling og tiltak, som vedtatt i sak 5.1.

5.3 Setningsskader

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar til orientering de registrerte setningsskadene i bygget. Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret følger opp og gjennomfører nødvendige utbedringer av skader som følge av setninger i bygningsmassen, både i felles konstruksjoner og i berørte leiligheter, i henhold til faglige vurderinger og som del av borettslagets vedlikeholdsplan.

Vedtak:
Saken falt fra. Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan.

5.4 Endring av forretningskontor i borettslagets vedtekter

Forslag til vedtak:

Følgende tekst i vedtektenes punkt 1-2 Forretningskontor endres fra:

"Borettslaget har forretningskontor i Drammen kommune."

til:

"Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune."

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2026-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Christian Engelstad for 1 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2028.

Vedtak:
Valgt ble: Nicolai Haaber Junge for 2 år.

Valgt ble: Eva Eiking for 2 år.

6.3 Valg av tre varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Emil Thyri for 1 år.

Valgt ble: Nina Rolsdorph for 1 år.

Valgt ble: Louise Dickson for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Fanny Lööf

Protokoll for AL Ila Kvartal V Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Engelstad (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Barbara Eva Klein (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Espen Haugen (sign.)	22.04.2026

Vedtekter

for A/L Ila kvartal V borettslag, org. nr. 953 185 881, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 2013, sist revidert 21.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Nestleder velges blant styremedlemmene.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder, evt nestleder, og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

12. Utbedringer i leilighetene

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

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

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

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

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

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

12 – 2 Ved oppussing av kjøkken

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

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

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

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

10

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

Sist endret på generalforsamlingen 24. mai 2013

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

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

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

Følgende retningslinjer gjelder for dyrehold:

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen v/Parken
Eiendomsmegling AS
Sofie Berg
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.05.2026
5-0271/26	26/2144 - 2	Anita Christine Bliksvær	

Diriks' gate 7 B - gnr./bnr./andel nr. 219/43/157 - Festeopplysninger

Saken gjelden festeforhold mellom AL Ila Kvartal 5 Borettslag og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 19. mai 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en andelsleilighet i Diriks' gate 7 B på gnr./bnr. 219/43.

Festeavgiften
AL Ila Kvartal 5 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 229 072. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Festekontraktens § 13 om overdragelse
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om andelsleiligheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

AL Ila Kvartal 5 Borettslag
Nedre Storgate 15
3015 Drammen

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Dirikts gt. 1.

Dgb. nr. 10250 1953
31. des.

Stempelmerker kr. 1060.–
påsatt originaldokumentet og kassert
den 31/12 – 1953
av Byfogd. i Osl.

Festekontrakt.

§ 1. Gnr. 2 19 Bnr. 40 . 3

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget. IIa. kv. V.....

en del av eiendommen .Collettsgate 56, 58 og 60, Diriksgate 1, 3, 5 og 7 og Uelandsgate 54, 56 og 56b.

Denne har fått .....

og er 15.539.2. m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra .1/11.1951... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..4.062,–..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ...10,–..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Rett kopi bekreftes
Liv Dymbe

STATENS KARTVERK

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang .1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det e t t e r b y g n i n g s l o v e n blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter b y g n i n g s l o v e n re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

STATENS KARTVERK

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

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

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

STATENS KARTVERK

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den 23. desember 1953.

Som fester:

Boliglaget IIa kv. V

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

STATENS KARTVERK

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn":
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeabgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.758.000,- og kr. 845.400,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. V

Bil. 11 A/10219

STATENS KARTVERK

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

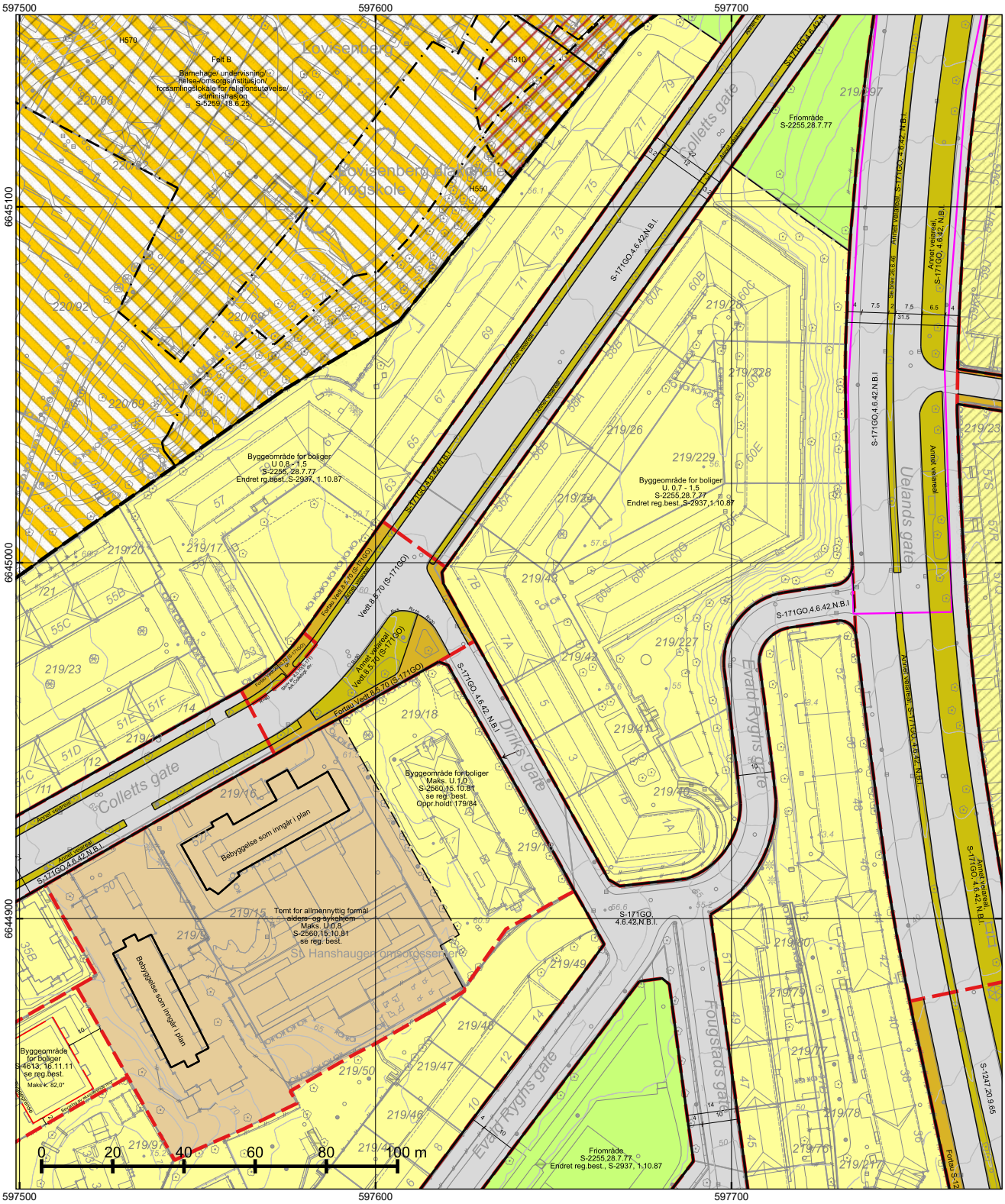
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

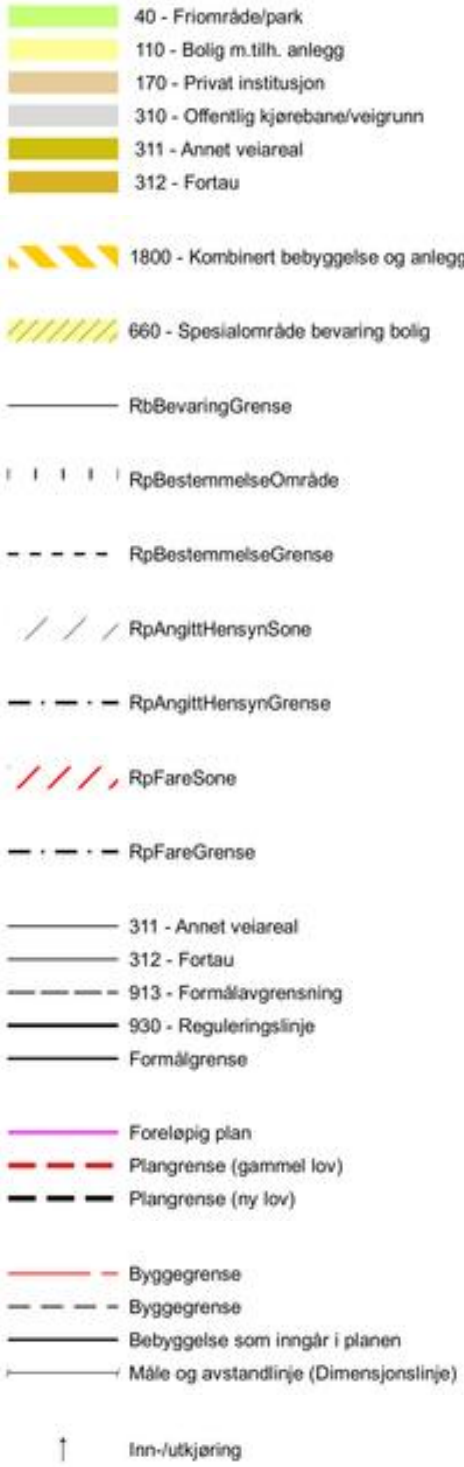
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

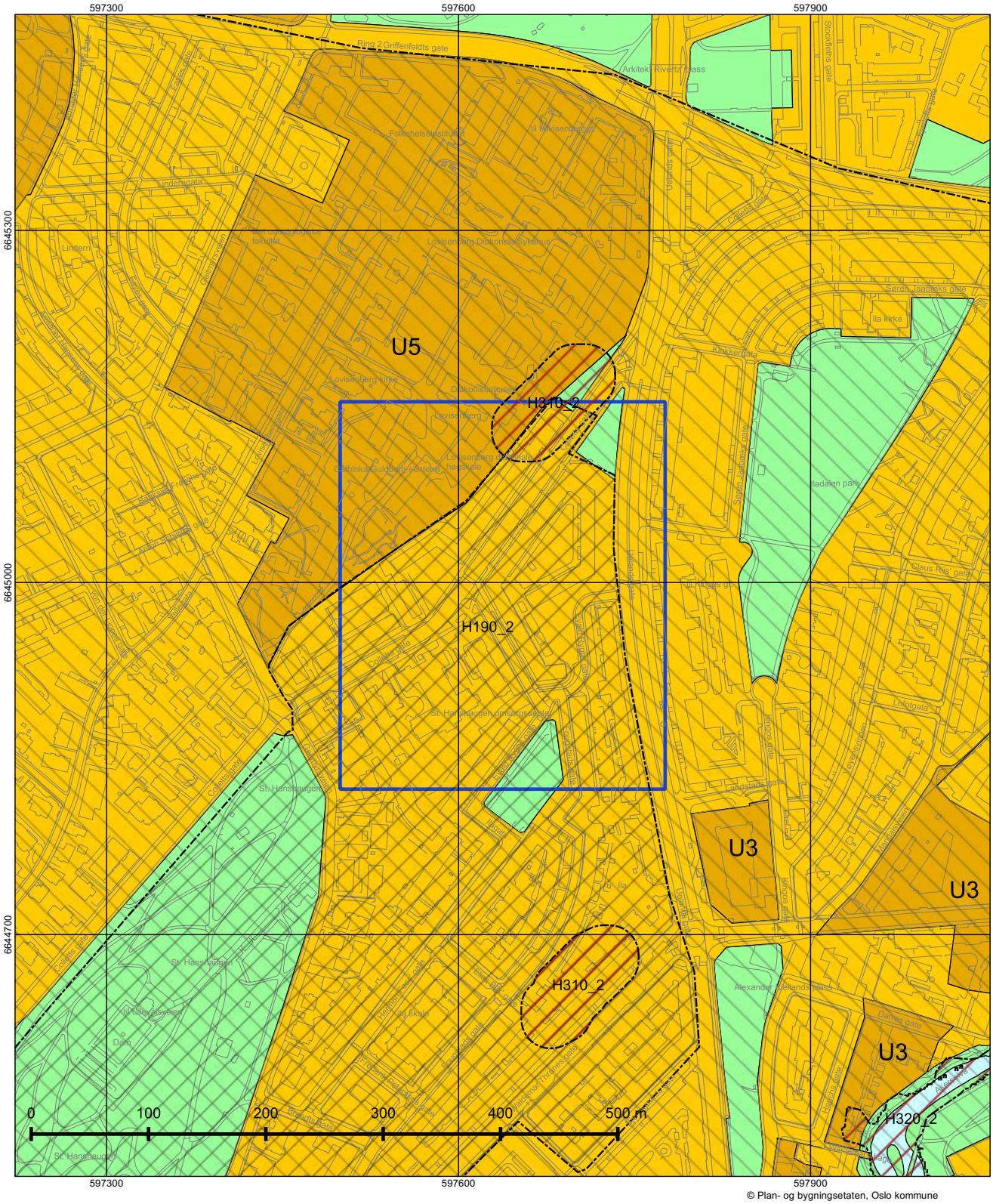
PlottID/Best.nr: 157293/ 86532086
Deres ref.:
Adresse: DIRIKS GATE 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/43

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157293/86532086
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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
DIRIKS GATE 7B

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532086
2124

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 43

Vi viser til bestilling av 20260505 for DIRIKS GATE 7B.

GNR. 219 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1928.

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

1062 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

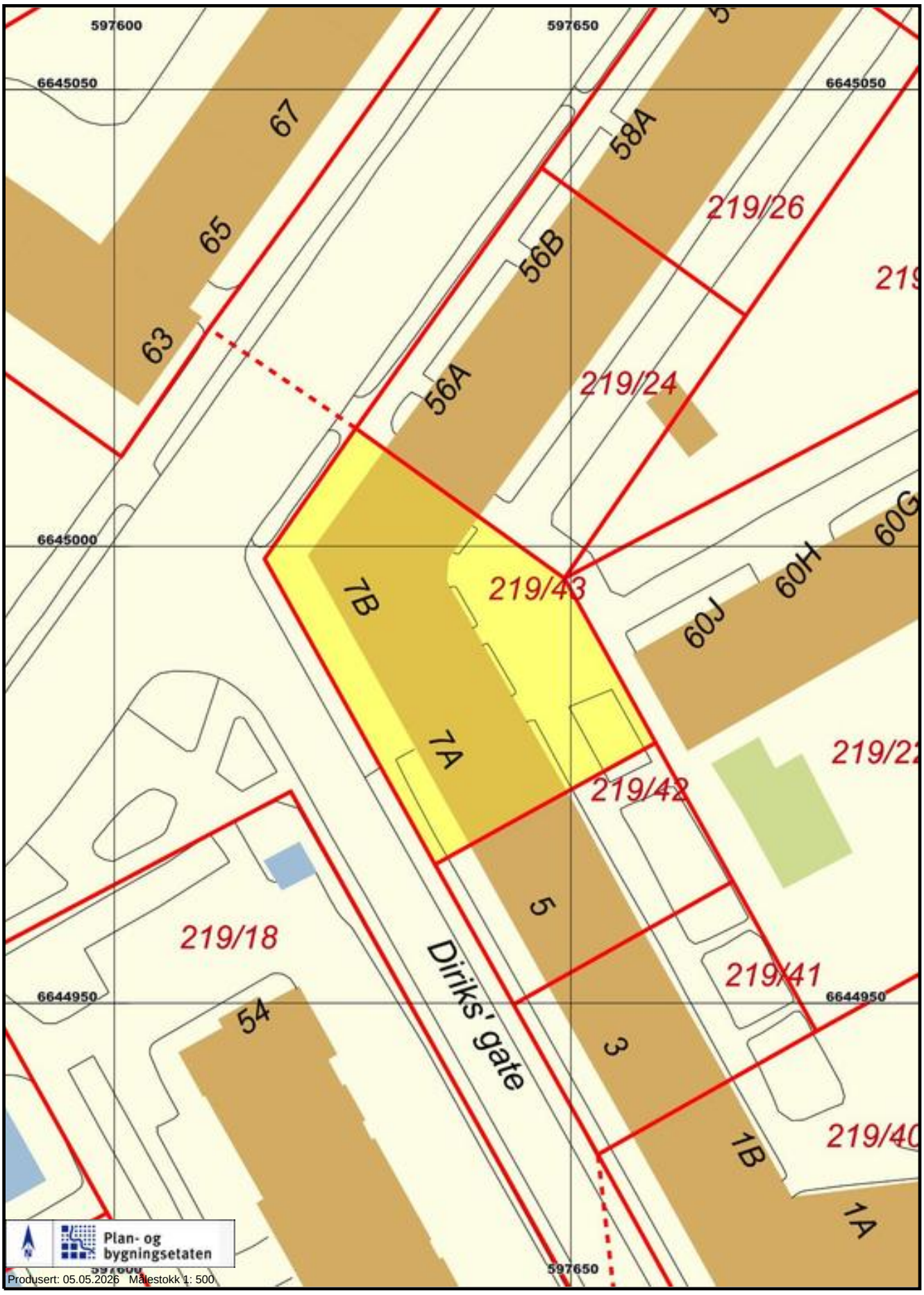
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597600
597650
6645050
6645050
67
65
63
58A
56B
56A
219/26
219/24
6645000
7B
7A
219/43
60J
60H
60G
219/42
5
219/18
Diriks' gate
219/41
6644950
6644950
54
3
1B
1A
219/40
597650
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500

Anmeldelse
& Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-nr. 950
1927
OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmingsplass

på matr.-nr. 1-3-5, 7 Direksgate (asfalt, kot V.).

Innlevert 30 aug. 1927 Attestert

Ferdig attestert 14-12-29.

Overrendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14. samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.

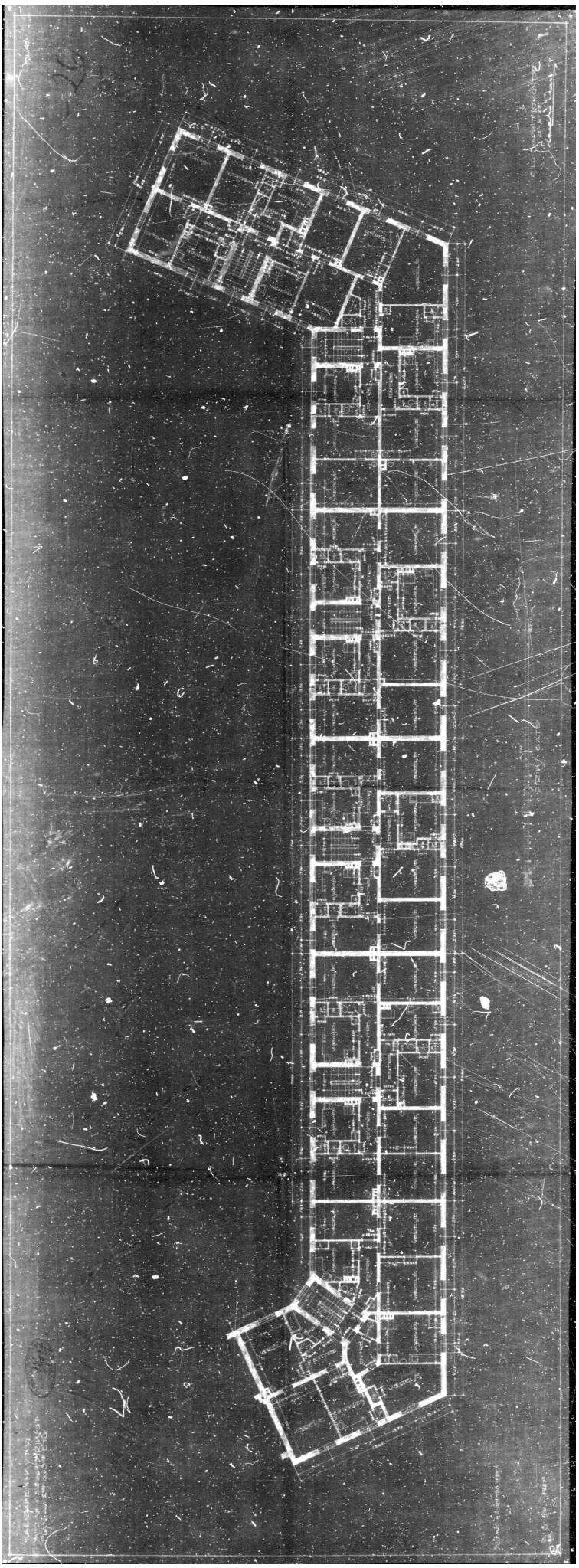
Oslo den 31 aug. 1927

Reg. ekt. 922
mott. 31. AUG. 1927

Opmålingschefen mott. 1. SEP. 1927

Erklæres at reguleringsvedtekten ikke er til hinder for anleggets beliggenhet på det ansøkte område, og at det ikke medfører ulemper for naboeiendommene. Det oppfylte mott. krav til del av murliv. Tomtefeste er betalt til 1. januar 1928.

Oslo 2 september 1927.



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0219/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Diriks' gate 7B 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770



Line Fjeldstad

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
l.fjeldstad@nordvikbolig.no
452 43 222

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: