NORDVIK

# Knut Alvssons vei 21

2 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Knut Alvssons vei 21

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 45 | Om boligen |
| 57 | Nabolagsprofil |
| 58 | Vedlegg |
| 83 | Andre vedlegg |
| 139 | Kontaktinfo |
| 142 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 145 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 146 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 06.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Flott, romslig og gjennomgående 3-roms endeleilighet med sydvestvendt balkong. V. vann, fyring og fibernett inkl.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 800 000,-** |
| Omkostninger | **122 660,-** |
| Totalpris | **4 985 893,-** |
| Fellesgjeld | **63 233,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **7 129,-** |
| BRA-i | **52 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1936** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

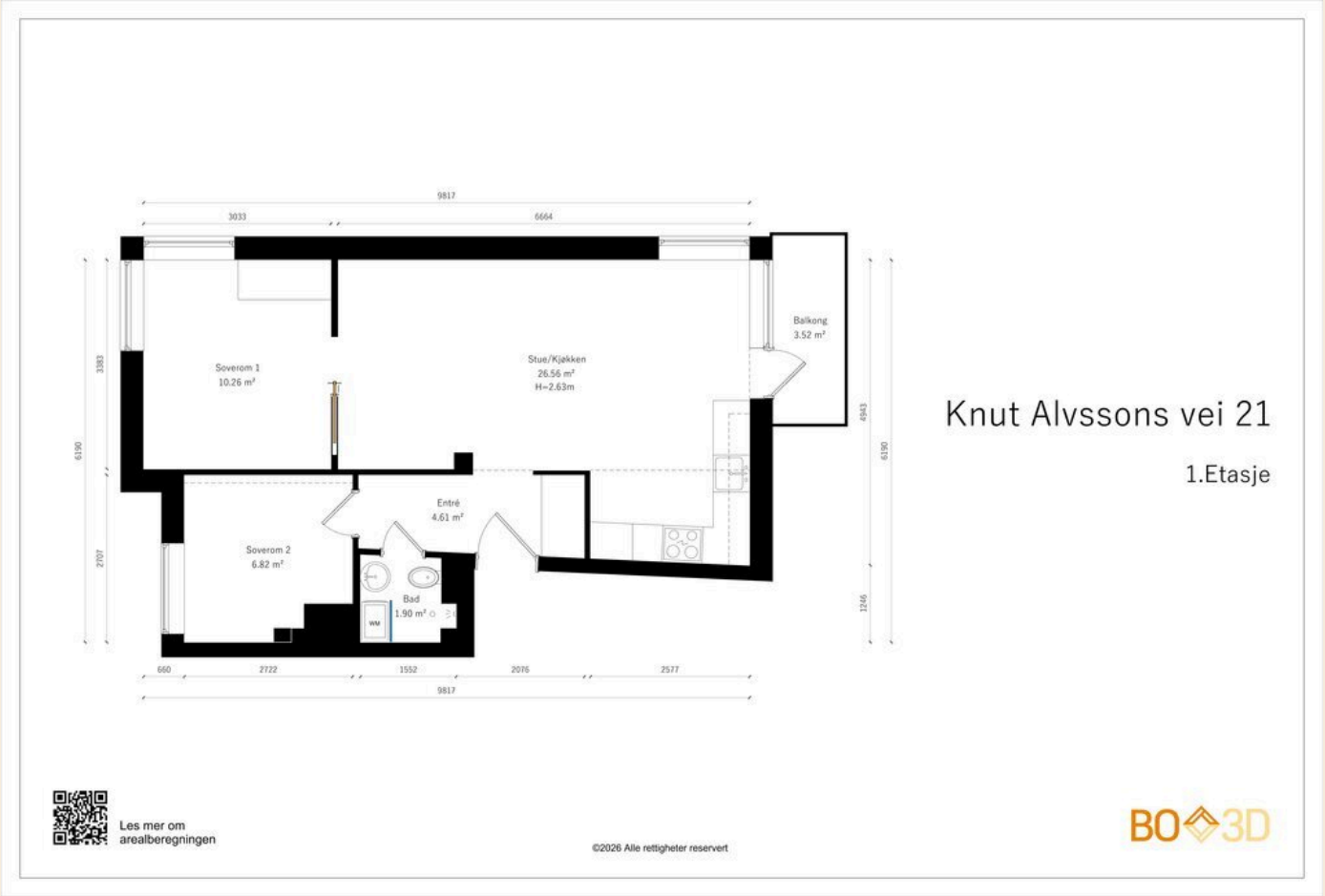
Velkommen til en svært flott, gjennomgående og moderne 3-roms hjørneleilighet med en attraktiv beliggenhet på Sinsen. Leiligheten har en romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, store vindusflater i flere retninger som gir rikelig med naturlig lys, samt utgang til en herlig balkong vendt mot hyggelige fellesområder. Begge soverommene har gode størrelser og fleksible møbleringsmuligheter. Her bor du sentralt med kort vei til butikker, servicetilbud, treningssentre, grøntområder og populære Torshov og Grünerløkka.

Kort fortalt:

- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- Flott 1-stavsparkett
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- To koselige soverom
- Varmtvann, fyring og fibernett inkl.
- Sameiet har 20 parkeringsplasser til utleie

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm
















ABBA ARRIVAL
FRANSK ORDBOK
WINE
WINE FOLLY
PIEMONTE


ABBA ARRIVAL
WINE
WINE


HELLSTROMS
BOSCH






Juli
HELLSTRONS
Vin fra Ungarn
BOSCH




















LE JARDIN DE L'ARTISTE
Claude Monet









# 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**
21-0229/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Knut Alvssons vei 21, 0574 OSLO
Gnr 83, bnr 147, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Mali Synnøve Rones

**Kjøpesum og omkostninger**
4 800 000,- (Prisantydning)
63 233,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 863 233,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 985 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 998 893,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1936

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Himlingshøyde er ca. 263 cm. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 656. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av
borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom

og bad.

I tillegg disponerer leiligheten følgende:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

**Standard**
Velkommen til Knut Alvssons vei 21 og en nydelig 3-roms selveierleilighet med skjermet og fin beliggenhet på Sinsen. Leiligheten er en endeleilighet og store vinduer fra tre sider gir nydelig i denne boligen. I tillegg ligger leiligheten usjenert og fint til, omkranset av frodige trær og prydbusker utenfor boligen. En praktisk og pen leilighet med god planløsning og en nydelig balkong hvor sommeren nytes i vakre omgivelser. Fellesutgiftene inkluderer blant annet sentralfyring, varmtvann, bredbånd med mer.

Stue:
Lys og romslig stue med store hjørnevinduer mot balkongen og fellesområdene, som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Stuen har svært gode møbleringsmuligheter med plass til en større sofaseksjon med tilhørende møblement. I naturlig tilknytning til kjøkkenet er det god plass til et romslig spisebord, noe som gjør oppholdsrommet godt egnet for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og veggene har malte overflater.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3,5 $m^2$ med omtrent sydvestvendt beliggenhet. Balkongen har plass til utemøbler og beplantning, og fungerer som en flott forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Balkongen er utført i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon, og gulvet er belagt med treplatting over underliggende betongdekke.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne og funksjonell innredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har stilrene, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, innebygget stekeovn samt integrert kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. For økt sikkerhet er det installert både komfyrvakt og lekkasjestopper.

Bad:
Delikat, flislagt bad med moderne innredning og funksjonelle løsninger. Badet er innredet med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin (smal type), noe som gir en praktisk og plassbesparende løsning. Vaskemaskin på bad medfølger.

To soverom:
Boligen har to gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom to har plass til seng, nattbord og garderobeskap, og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til skoskap, kommode og oppheng for yttertøy. En romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter sørger for gode oppbevaringsmuligheter til sko, yttertøy og annet hverdagsutstyr.

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

**Parkering**
Sameiet har 20 parkeringsplasser til utleie. Hvis alle parkeringsplassene er utleid når du søker om å leie parkering vil du få tilbakemelding og settes på venteliste. Per tiden er kostnad kr. 600,- per måned.
Forretningsfører fakturerer et etableringsgebyr på kr. 850,- for å etablere et leieforhold.
Ta kontakt med styret for mer informasjon rundt ledighet.

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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
-Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.  Se vedlagt tilstandsrapport fra 2026.

-Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Se vedlagt tilstandsrapport fra 2026.

-Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Se vedlagt tilstandsrapport fra 2026.

-Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget,

enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, forrige sjekk i hht dokumentasjon fra forrige eier var sv St.Halvard elektro AS januar 2011

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Se punkt. 9

- 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.?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Forrige eier pusset opp leiligjeten og gjorde blant annet om fra ett soverom til to. Nytt kjøkken.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rengjøring, tørking og gulvbytte ifm oversvømmelse i 2024. Tette rør i bygget som ledet til oversvømmelse hos meg i første etasje. Kloakk opp fra dusj. Påvirket bad, gang og noe av nærmeste soverom. Arbeid utført av Kaph entreprenør AS. Alt dekket av sameiets forsikring.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: I følge vibbo er det gjort radonmålinger i 1. og 2. etasje i hht melding 2025, jeg kan ikke ærendre å ha mottatt noe annet en det jeg mener er en brannvarsler. Så trolig i andre av leilighetene i bygget men ikke min leilighet.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Ref punkt 9, dog feil på sameiets utstyr /felles rørsystem, ikke mitt. « Rengjøring, tørking og gulvbytte ifm oversvømmelse i 2024. Tette rør i bygget som ledet til oversvømmelse hos meg i første etasje. Kloakk opp fra dusj. Påvirket bad, gang og noe av nærmeste soverom. Arbeid utført av Kaph entreprenør AS»

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Se punkt. 9 og 12.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Eventuell kommentar: Tilstandsrapport 2026, vedlagt.

- 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?
Svar: Ja
Eventuell kommentar: Se vedlagt tilstandsrapport fra 2026

**Bygningssakkyndig**
Erik Øyum

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduene er produsert i 1998 og 2008.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Ytterdører: Balkongdør med glassfelt.

Ytterdører - 1: Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende betongplate. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 96 cm. Balkongen er på ca. 3,5 m².

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Boligen har etasjeskille i betong trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i stort soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 5 mm. gjennom hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter i begge målte rom.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig karmer er værslitte og det er noe sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Ytterdører
Noen småskader i dørblad og karm. Se bilde.
Konsekvens/tiltak: Dører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

1. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er svertesopp i silikonfuger i dusjen. Svertesopp kan skyldes manglende rengjøring over tid og/eller dårlig ventilering. Noen typer silikon er mer utsatt for svertesopp.
Konsekvens/tiltak: Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes.

Avvikene er per nå vurdert som estetisk, men det kan ikke utelukkes forverring.

1. etasje - Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Membransjikt er eldre enn 15 år. Tettesjiktet skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon. Det er ingen kjente problemer med badet per i dag.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Skaden på servantskapet er estetisk. Ved utbedring må skapet byttes. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader. Drensåpning bør etableres.

1. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

1. etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Innvendige vannledninger
Lite soverom: Det er stoppekraner på rørene bak luken, men stoppekranene er vanskelig å nå siden luken ikke er plassert foran kranene.

Stoppekraner til kjøkkenet er ikke lokalisert i leiligheten, men det kan være at det er kranene på det minste soverommet som stenger vannet på kjøkkenet. Det har ikke vært mulig å sjekke dette siden luken ikke er plassert foran stoppekranene og kranene derfor vanskelig å nå. Deler av anlegget er eldre.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre tilgang til stoppekranene bak luken på det lille soverommet.

Det anbefales å få avklart hvilke stoppekraner som stenger vannet til kjøkkenet, for å sikre avstengning ved eventuelle lekkasjer.

Eldre deler av anlegget har økt risiko for lekkasjer og det bør vurderes utskiftning eller oppgradering for å redusere risikoen for vannskader ved anledning. Det er ingen problemer med anlegget per i dag.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Eldre anlegg som skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dette vil typisk være et sameieansvar.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Høyde på rekkverk er ca. 96 cm. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Sannsynligvis er deler av anlegget oppgradert eller endret ved flytting av kjøkken og bad. Det kan også være utført andre oppgraderinger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt

vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Egne undersøkelser anbefales. Utfør radonmåling. Kontakt bedrift som selger sporfilm og utfører analyse av sporfilm. Målinger bør utføres i vinterhalvåret. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

**Innbo og løsøre**
Følger med boligen: Kjøleskap, stekeovn med koketopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin på baderom.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Følgende er hentet fra husordensreglene til sameiet:
Nye seksjonseiere registreres i beboeroversikten av sameiets forretningsfører. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin skal registrere leietakeren(e) sin(e) som leietaker på vibbo før leietakeren(e) flytter inn i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for å endre registrerte leietakere ved inn- og utflytting.

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at disse blir gjort kjent for og forstått av eventuelle leietagere, og at reglene blir overholdt av leietager(e) og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av Husordensreglene foretatt av leietager(e) svarer seksjonseier som om overtredelsene var dennes egne.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg.
Varme i baderomsgulvet.

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk: 2300 kWh
Strømkostnad forrige år: 2288 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Nei

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 7 129,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd (250 Mbps), brensel (sentralfyring og varmtvann), vedlikeholdsfond, nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, forretningsfører, felles byggforsikring og generelle driftskostnader.

Herav:
OBOS01 lånenr 98208590596: 432,-
OBOS02 lånenr 98208590588: 626,-
Vedlikeholdsfond: 259,-
Felleskostnader: 5 812,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

**Andre utgifter**
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 16146 kr

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 316 250,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 264 999,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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**
Sameiet har avtale om kollektivt bredbånd med Telia og hver seksjon har fibernett på 250 Mbps inkludert i de månedlige felleskostnadene. Utstyret knyttet til internett som står i seksjonen din eies av Telia og skal stå igjen ved inn- og utflytting Inn- og utflytting. Du kan selv bestille andre tjenester fra Telia. Kostnadene dekkes av deg og du får faktura fra Telia. I henhold til avtalen sameiet har med Telia gjelder følgende priser for individuell oppgradering i avtaleperioden på 5 år (1. august 2024 - 1. august 2029): TV & Strømming oppgraderingspriser: Strømming & TV – 5 poeng: 259,- / MND Strømming & TV – 30 poeng 349,- / MND Strømming & TV – 50 poeng: 459,- / MND Inkl i TV – Teliabox (streamingboks) 0,- pr. mnd (normalpris 49,-) Opptak 99,- pr. mnd. Disse beløpene skal ikke indeksreguleres i avtaleperioden.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Knut Alvssons vei 11-21, orgnr. 978714803

**Om sameiet**
Sameiet Knut Alvssons vei 11-21.
Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS.
E-post til styret: ka11-21@styrerommet.no

Sameiet har et sykkelrom i kjelleren i oppgang nr 11.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets årsrapport:
- Asbest i kjelleren
I løpet av perioden er det avdekket asbest i kjelleren. Styret har innhentet et tilbud på asbestsanering, primært for å få en idé om kostnaden.
Styret har ikke bestilt sanering fordi asbest ikke må fjernes med mindre det er skadet eller det skal gjennomføres rehabilitering, men det er meldt inn som et HMS-avvik og vil hensyntas før eller når det gjennomføres rehabilitering i kjelleren.

- Synlig armeringsjern i takgesims og sprekker i brannbalkong
Armeringsjernet i takgesimsen er svært synlig rundt store deler av bygget og når det regner regner det rett på jernet. Armeringsjern korroderer ved fukt/vann, noe som kan føre til ekspansjon og skader på betongkonstruksjonen. Dette er svært uheldig og må utbedres for å unngå ytterligere skade på bygget.
Styret vil vurdere å trekke blikket ned fra taket langs gesimsen for å øke beskyttelsen. Dette er gjort på de fleste omkringliggende blokkene i området. På undersiden av brannbalkongen på baksiden av bygget er det synlige sprekker, tilsynelatende fra festepunktene og inn mot veggen. Dette betongarbeidet bør trolig utredes samtidig som takgesimsen.
Styret har hatt tre firmaer på befaring i denne anledning, men har kun fått ett pristilbud når denne rapporten skrives. Styret kommer til å følge opp dette sakskomplekset i den kommende perioden. Styret vil gi eierne informasjon om prosessen når styret har informasjon å dele. Informasjonen vil gis samlet til alle eierne samtidig på vibbo, i en innkalling til et beboermøte eller et ekstraordinært årsmøte.

- Feil i oversikt over utleide parkeringsplasser og uregelmessig fakturering
Sameiet har 20 parkeringsplasser til utleie, mange av dem er utleid og disse skal fremkomme i en oversikt på styrerommet, styrets digitale arbeidsverktøy levert av OBOS. Oversikten administreres av OBOS og brukes av styret for å tildele parkeringsplass til de som søker. I løpet av perioden oppdaget styreleder uregelmessigheter i denne oversikten. Etter omfattende dialog med flere avdelinger i OBOS er oversikten i dag korrekt.

- HMS: Brannteknisk tilstandsanalyse
I juni 2025 vedtok styret å takke ja til tilbud om brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk brannvern AS. Analysen er en systematisk gjennomgang av byggets brannsikkerhet og bidrar til styrets oppfølging av Forskrift om brannforebygging. Rapporten ble gjennomgått på styremøtet i august 2025 og viste at det ble registrert 4 TG3-avvik og 5 TG2-avvik i sameiet vårt. Norsk brannvern AS har skissert en handlingsplan for tiltak i prioritert rekkefølge som styret følger opp.

Prioritet:
1. Montere røykettelister på kjellerdørene og utbedre eller skifte de som er forsøkt brutt opp.
2. Henge opp og skilte manglende håndslokkere. Inngå serviceavtale for årlig kontroll.
3. Få utført IK-el og rette fei
4. Fjerne brennbart fra rømningsveier.
5. Montere heldekkende brannvarslingsanlegg som kompenserende tiltak.
6. Sørge for godkjent branntetting av alle gjennomføringer
7: Montere ledelys

Når avvikene med 1. og 3. prioritet er fulgt opp og lukket, vil styret vurdere hvordan de anbefalte avvikene med 5., 6. og 7. prioritet i tiltaksplanen skal følges opp. Styret vil i utgangspunktet forholde seg til byggeforskriften som gjelder for bygget vårt. I henhold til handlingsplanen i rapporten bør disse tiltakene følges opp innen utgangen av 2027. Styret vil bli nødt til å prioritere om disse tiltakene
skal utbedres før eller etter at takgesimsen, brannbalkongen og asbesten i kjelleren er utbedret.

- Norgespris ut 2026
I oktober 2025 inngikk styret avtale om Norgespris med

Fortum strøm som leverer strøm til fellesarealene og Hafslund Celcio Oslo som leverer fjernvarme til seksjonene. Norgepris på fjernvarme har et forbrukstak på 4500 kWh per bolig.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2026:
- Endring av trivselsreglene punkt 2.1:
"Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret i sameiet innen en uke etter innflytting" endres til "Nye seksjonseiere registreres i beboeroversikten av sameiets forretningsførere. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin skal registrere leietakeren(e) sin(e) som leietakere på vibbo før leietakeren(e) flytter inn i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for endre registrerte leietakere ved inn- og utflytting."

- Forslag om endring av trivselsreglenes 4.25
"Støyende arbeid skal begrenses mest mulig på søndag og helligdager." endres til "Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager"

- Forslag om endring av trivselsreglenes 4.9
"Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere, og det er innhentet skriftlig samtykke fra styret." endres til "Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere."

- Forslag om endring av trivselsregelens navn:
Trivselsreglene skifter navn til Husordensregler. Navneendringen er gjennomgående i hele dokumentet.

- Forslag om endring av vedtektene § 7
"Vedtektene §7 endres til: "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreledere og to-fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøte kan velge varamedlem i tillegg".

Styret skriver følgende pr. mail den 06.07.2026:
"Det er ikke vedtatt større arbeider, endring i felleskostnader eller låneopptak".

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomført vedlikehold:
2024: Installering av fibernett
2021: Rørfornying av 6 innvendige taknedløp
2020: Oppussing av alle oppganger
2018: Etablering av fjernvarme
2017: Rørfornying av soilrør og bunnledninger
2014: Etablering av nedgravd søppelanlegg
2013: Brannsikring i kjeller etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
2012: Oppussing av den gule delen av fasaden på baksiden av blokka
2012: Rehabilitering av brannbalkong og takgesims over brannbalkong
2008. Nye inngangsdører
2008: Nytt callinganlegg
2006: Ny hovedtavle for el
2004: Nye branndører til seksjonene
2003: Rehabilitering av balkongene (pigging, ny støp og eksisterende rekkverk)
2002: Etablering av motorvarme på parkeringsplassen
2002: Støp av nye baktrapper
1997: Nye strømlabler i skjult og åpent anlegg i alle seksjoner frem til sikringsskap og etablering av automatsikringer
1987: Utskiftning av kobberrør i seksjoner og fellesarealer

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 63 233,-pr. 29.06.2026

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208590588
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 2 759 560,00
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for seksjonen: 57 490,83
Kapitalkostnader for seksjonen: 619,02

Lån 2:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208590596
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 275 668,00
Innfrielsesdato: 30.10.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for seksjonen: 5 743,09
Kapitalkostnader for seksjonen: 357,00

Kapitalkostnader: All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige

kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 33 878,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. 1 053 341 mot budsjettert kr. 500 401 for året 2026.
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 1 640 722.

Regnskap for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. Det er ikke tillatt å mate ville dyr og/eller fugler, verken ute eller inne, jfr. Pkt. 3.5 over.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78861290

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 921 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

**Radonmåling**
Det er utført radonmåling i regi av borettslaget. Resultat av målinger er p.t. ikke mottatt. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet på Sinsen. I nærområdet er det godt med forretninger, servicetilbud, dagligvare, treningstilbud og grøntområder, samt nærhet til populære områder som Torshov og Grünerløkka. Det er kort vei til matvarebutikker hvor man kan gjøre dagligvarehandelen, noen av alternativene er Kiwi, Rema 1000, Nærbutikken Schouterrassen i nabolaget og Bunnpris med søndagsåpen butikk.

For den shoppingglade bruker man ca. 15 minutter til Storo hvor man finner Storo Storsenter. Dette er et av Oslos største kjøpesenter med over 140 butikker, her finner man alt fra matbutikk, restauranter og kaéer, klesbutikker, Vinmonopol, bokhandel, samt jernvarehandel. Like ved senteret finner man Handelshøyskolen BI som er Norges største handelshøyskole.

Carl Berner Torg er blitt et flott tilskudd til området. Her har blant annet Coop Mega, Kaffebrenneriet og en restaurant kommet. Det er også gangavstand til Grünerløkka og Torshov med sine mange tilbud innen mat og uteliv.
Carls på Carl Berner er områdets nye storstue. Den gamle verkstedhallen er forvandlet fra et lukket lager og verksted til et åpent «bydelshus» for innbyggere i Oslo. Bygget er omtrent 2800 kvm og Carls tilbyr noe for de fleste: sport, kultur, mat, drikke og arrangementer for både voksne og barn. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom er den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre.

Rodeløkka med sin flotte trehusbebyggelse og Grünerløkka som tilbyr et yrende liv, samt alt av restauranter, kafeer og butikker du kan tenke deg er også rett i nærheten. Rodeløkkens kolonihager ligger et par minutter fra leiligheten og er en vakker idyll som er hyggelig å tusle gjennom på veien til og fra leiligheten. Dette er Norges eldste koloniage, anno 1907 og en nydelig grønn lunge fylt med sjarmerende og bugnende hageparseller og hytter.

For den treningsglade har man mange muligheter, blant annet SATS Carl Berner, Fresh Fitness Carl Berner for å nevne noen. Dersom man ønsker å trene ute er Tufteparken ved Torshovdalen et godt alternativ. Andre rekreasjonsmuligheter som Torshovdalen, Sofienbergparken og Tøyenbadet ligger også i nærheten.

Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og trikk på Rosenhoff holdeplass i Trondheimsveien omtrent 4 minutters gange fra leilighet. Det er også kort vei til T-bane, både på Sinsen og Carl Berner, som er tilknyttet Ringen T-bane som gir kort reisevei rundt om hele Oslo. Dersom man skal til Oslo Lufthavn går flybussen fra Rosenhoff.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 28.05.1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 foreligger ferdigattest på flytting av avløp for etablering av kjøkken i stuen, datert 21.11.2016.

Byggetegning:
Det er avvik fra dagens planløsningen sammenlignet med byggemeldt tegning. Opprinnelig kjøkken har blitt flyttet inn til dagens stue, og opprinnelig kjøkken i dag benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter bestemmelsene i S-5239, datert 20.11.2024. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Sinsenterrassen 18 - utvidelse av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger.
Saksnummer: 202523367

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:

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/83/147/11:
20.12.1973 - Dokumentnr: 24765 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESERKLÆRING
BELØP: NOK; 5,000
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1973 - Dokumentnr: 24765 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/48
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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**
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Obos Eiendomsforvaltning kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører, Obos Eiendomsforvaltning kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. med målsatt plantegning kr. 10 575,-

Samlet skal selger betale kr. 148 025,- 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 12. august 2026

**Ansvarlig megler**
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

**Meglerforetaket**
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

**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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Knut Alvssons vei 21

Nabolaget Sinsen - vurdert av 272 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sinsen skole (1-7 kl.)**<br>603 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Akademiet realfagsskole Oslo (...**<br>160 elever, 12 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)**<br>614 elever, 34 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>498 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)**<br>380 elever, 13 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| **Kuben videregående skole** | 4 min |

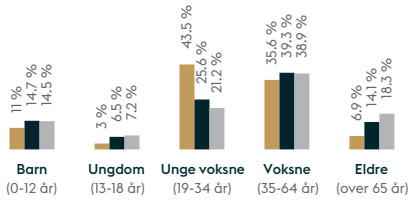
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Rosenhoff**<br>Totalt 7 ulike linjer | 4 min<br>0.4 km |
| **Sinsenterrassen**<br>Linje 17 | 5 min<br>0.4 km |
| **Sinsen**<br>Linje 4, 5 | 12 min<br>0.8 km |
| **Grefsen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 15 min<br>1.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.2 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Dynekilen barnehage (1-5 år)**<br>132 barn | 6 min<br>0.4 km |
| **Sinsen barnehage (1-6 år)**<br>131 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Lørensvingen barnehage (1-5 år...**<br>61 barn | 7 min<br>0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sinsen | 3 127 | 1 847 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 74/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 68/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

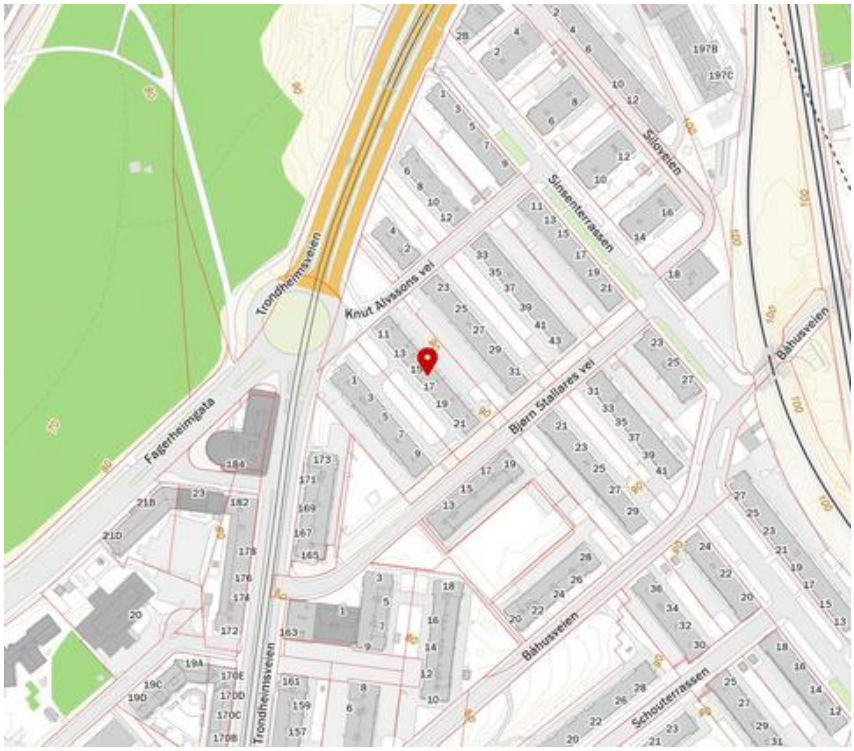
## Sport

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

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Knut Alvssons vei 21, 0574 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 147, snr. 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²**



**Befaringsdato:** 29.06.2026 **Rapportdato:** 03.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3417 **Eiendomsverdi ref nr:** LT1378

**Autorisert foretak:** Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

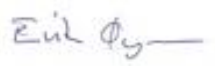
## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



**Rapportansvarlig**



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.




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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936**

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduene er produsert i 1998 og 2008.

Balkongdør med glassfelt. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende betongplate. Balkongen er på ca. 3,5 m². Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Boligen har etasjeskille i betong trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i stort soverom og stue.

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Profilerte innerdører. Skyvedør til det største soverommet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I følge nettannonse fra 2016 er badet "pusset opp i 2008". Hva dette betyr konkret er ukjent. Det er ikke kjent om membran er byttet for eksempel.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2017 (ref. eier).

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Lite soverom: Luke med tilgang til eldre malte rør. Det er stoppekraner på rørene. Hovedstoppekraner i kjelleren som stenger av vannet til høyre og venstre side av oppgangen.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på det lille soverommet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. I kjelleren er det nyere støpejernsrør med klistrelapp fra TT Teknikk fra 2017 med avkrysning for "rørfornyet".

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på det største soverommet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og det minste soverommet med naturlig oppdrift. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme i følge Eiendomsverdi). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser. Overbelastningsvern på 40 A.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

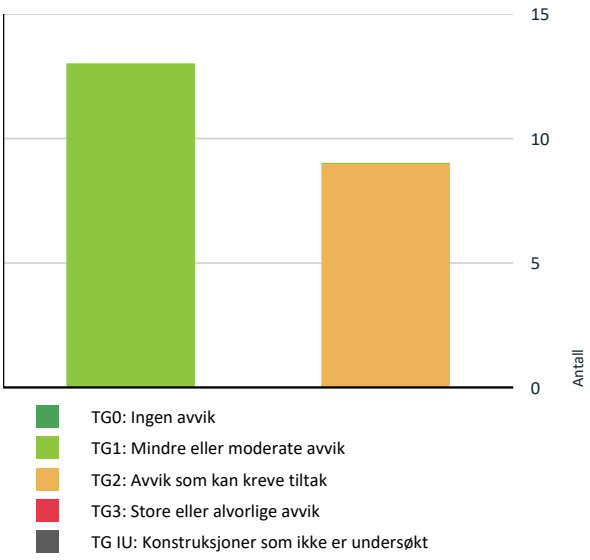
Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom (nr. 2 på tegningen). Kjøkkenet er flyttet inn i stuen.

Knut Alvssons vei 21, 0574 OSLO
Gnr 83 - Bnr 147
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Høyde på rekkverk er ca. 96 cm. Gå til side
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Sannsynligvis er deler av anlegget oppgradert eller endret ved flytting av kjøkken og bad. Det kan også være utført andre oppgraderinger.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1936

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduene er produsert i 1998 og 2008.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

**Vurdering av avvik:**

• Utvendig karmer er værslitte og det er noe sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.



Sprukket/råttent treverk.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Balkongdør med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**

• Noen småskader i dørblad og karm. Se bilde.

**Konsekvens/tiltak**

• Dører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

### TG 1 Ytterdører - 1

**Beskrivelse**

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende betongplate. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 96 cm. Balkongen er på ca. 3,5 m².

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Høyde på rekkverk er ca. 96 cm.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv: 1- stavs parkett.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

På befaringen pågår sparkling før maling av veggflater.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i stort soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 5 mm. gjennom hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter i begge målte rom.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

### Radon

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke informasjon om eventuelle radontiltak. Det er opplyst at det er utført målinger i sameiet, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på målinger.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Egne undersøkelser anbefales. Utfør radonmåling. Kontakt bedrift som selger sporfilm og utfører analyse av sporfilm. Målinger bør utføres i vinterhalvåret.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte innerdører. Skyvedør til det største soverommet.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det er utført rengjøring, tørking og gulvbytte i forbindelse med lekkasje i 2024. Tette rør i bygget førte til oversvømmelse i med kloakk opp fra dusj. Dette påvirket badet, gangen og noe av det nærmeste soverommet. Utbedring ble utført av Kaph entreprenør AS. Forholdet er ikke vurdert nærmere og punktet er kun ment som informasjon.

### Oppvarming

**Beskrivelse**

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. (Radiatorer og gulvvarme på bad er vurdert i egne punkter). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

### Generell - 1

**Beskrivelse**

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I følge nettannonse fra 2016 er badet "pusset opp i 2008". Arbeidene ble utført av bademesteren AS.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder med beskrivelser. Blant annet er det bilder av våtromsplater på vegger, banemembran på gulv med tekst om at oppkanter på membran er ivaretatt på vegger, terskler og inne i sisterne, samt sjekklister fra flislegger, membranlegger, rørlegger og maler.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er svertesopp i silikonfuger i dusjen. Svertesopp kan skyldes manglende rengjøring over tid og/eller dårlig ventilering. Noen typer silikon er mer utsatt for svertesopp.

**Konsekvens/tiltak**

• Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes.

Avvikene er per nå vurdert som estetisk, men det kan ikke utelukkes forverring.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 27 mm.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse**

Synlig sveisemembranmansjett i sluket under klemringen. Litexplater e.l. på veggene, synlig ved luken til rørskapet.

**Vurdering av avvik:**

• Membransjikt er eldre enn 15 år. Tettesjiktet skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon. Det er ingen kjente problemer med badet per i dag.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Beskrivelse**

Sluk med klemring og membranmansjett.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

**Vurdering av avvik:**

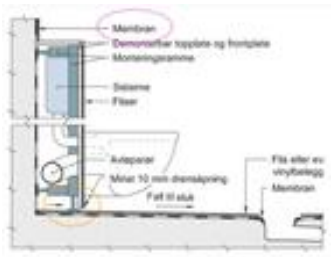
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Skaden på servantskapet er estetisk. Ved utbedring må skapet byttes.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader. Drensåpning bør etableres.



Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

**Konsekvens/tiltak**

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2017 (ref. eier).

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

**Konsekvens/tiltak**

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Lite soverom: Luke med tilgang til eldre malte rør. Det er stoppekraner på rørene.

Hovedstoppekraner i kjelleren som stenger av vannet til høyre og venstre side av oppgangen.

Rørkursene i rørskapet er ikke merket. Merking av rørkurser letter arbeidet for rørlegger ved eventuell bytting av rør. Manglende merking av rør skal vurderes til TG 1 og har ingen praktisk betydning for bruken av anlegget i det daglige.

**Vurdering av avvik:**

• Lite soverom: Det er stoppekraner på rørene bak luken, men stoppekranene er vanskelig å nå siden luken ikke er plassert foran kranene.

Stoppekraner til kjøkkenet er ikke lokalisert i leiligheten, men det kan være at det er kranene på det minste soverommet som stenger vannet på kjøkkenet. Det har ikke vært mulig å sjekke dette siden luken ikke er plassert foran stoppekranene og kranene derfor vanskelig å nå.
Deler av anlegget er eldre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres bedre tilgang til stoppekranene bak luken på det lille soverommet.

Det anbefales å få avklart hvilke stoppekraner som stenger vannet til kjøkkenet, for å sikre avstengning ved eventuelle lekkasjer.

Eldre deler av anlegget har økt risiko for lekkasjer og det bør vurderes utskiftning eller oppgradering for å redusere risikoen for vannskader ved anledning. Det er ingen problemer med anlegget per i dag.



Rørskap på badet.



Hovedstoppekraner i kjelleren.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på det lille soverommet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. I kjelleren er det nyere støpejernsrør med klistrelapp fra TT Teknikk fra 2017 med avkrysning for "rørfornyet".

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.



Klistrelapp på soilrør i kjelleren.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på det største soverommet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet og det minste soverommet med naturlig oppdrift. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av ventilasjonskanaler i sameiet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

## TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme i følge Eiendomsverdi). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

**Vurdering av avvik:**

• Eldre anlegg som skal vurderes med usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dette vil typisk være et sameieansvar.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser. Overbelastningsvern på 40 A.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner. Erklæringen er fra 2011. Det er usikkert hva som er utført siden dette ikke er påført erklæringen. Det er lagt ved målerapporter på 5 kurser, men det går ikke frem om det er utført andre arbeider. Arbeidene er utført av St. Halvard Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Sannsynligvis er deler av anlegget oppgradert eller endret ved flytting av kjøkken og bad. Det kan også være utført andre oppgraderinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Sikringsskap.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Høyde på rekkverk er ca. 96 cm.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Sannsynligvis er deler av anlegget oppgradert eller endret ved flytting av kjøkken og bad. Det kan også være utført andre oppgraderinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Egne undersøkelser anbefales. Utfør radonmåling. Kontakt bedrift som selger sporfilm og utfører analyse av sporfilm. Målinger bør utføres i vinterhalvåret.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 52 | | | 52 | 4 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **52** | **5** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **57** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Himlingshøyde er ca. 263 cm. i stuen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 656. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom (nr. 2 på tegningen). Kjøkkenet er flyttet inn i stuen.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Diverse oppussing. Se konkrete punkter under konstruksjoner for oppgraderinger.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.6.2026 | Erik Øyum | Takstingeniør |
| | Mali Synnøve Rones | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 83 | 147 | | 11 | 2921 m² | Planinnsyn | Eiet |

**Adresse**
Knut Alvssons vei 21

**Hjemmelshaver**
Rones Mali Synnøve

**Kommentar**

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Knut Alvssons Vei 11-21 | 1 / 48 | OBOS | 978714803 |

**Felles formue**
Kr. 33 878 31.12.2025

**Felles gjeld:**
Kr. 63 233 29.06.2026

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende på Sinsen i Oslo. Godt kollektivtilbud i området. Sinsen er et kollektivt knutepunkt med buss, trikk og T- bane. Kort vei til forretninger, treningssenter, restauranter, uteliv med mer. Kort vei til Torshovdalen med friområder, plener og rekreasjonsmuligheter.

**Adkomstvei**

Offentlig, kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan S-5239. Blokken er oppført på såkalt gul liste.

## Skattetakst og formuesverdi

| År | Kommentar |
|---|---|
| 2025 | Fås ved henvendelse til Skatteetaten. |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 78861290 | | | |

**Kommentar**
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 29.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 29.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 29.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 29.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.07.2026 | |
| 2 | 09.07.2026 | Fylt inn supplerende opplysninger. |
| 3 | 10.08.2026 | |
| 4 | 11.08.2026 | Revidering av skrivefeil. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Mali Synnøve Rones | 9578-5999-4-2842949 | 2026-08-11 11:59:35 |

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
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
21-0229/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Knut Alvssons vei 21, 0574 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
Mali Synnøve Rones

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. august 2020

**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: 78861290
Forsikret i: Gjensidige forsikring

## 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:** Se vedlagt tilstandsrapport fra 2026

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se vedlagt tilstandsrapport fra 2026

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se vedlagt tilstandsrapport fra 2026

---

**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

**Eventuell kommentar:** Nei, forrige sjekk i hht dokumentasjon fra forrige eier var sv St.Halvard elektro AS januar 2011

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 9

---

**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

**Eventuell kommentar:** Forrige eier pusset opp leiligjeten og gjorde blant annet om fra ett soverom til to. Nytt kjøkken.

---

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rengjøring, tørking og gulvbytte ifm oversvømmelse i 2024. Tette rør i bygget som ledet til oversvømmelse hos meg i første etasje. Kloakk opp fra dusj. Påvirket bad, gang og noe av nærmeste soverom. Arbeid utført av Kaph entreprenør AS. Alt dekket av sameiets forsikring.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** I følge vibbo er det gjort radonmålinger i 1. og 2. etasje i hht melding 2025, jeg kan ikke ærendre å ha mottatt noe annet en det jeg mener er en brannvarsler. Så trolig i andre av leilighetene i bygget men ikke min leilighet.

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Ref punkt 9, dog feil på sameiets utstyr /felles rørsystem, ikke mitt. « Rengjøring, tørking og gulvbytte ifm oversvømmelse i 2024. Tette rør i bygget som ledet til oversvømmelse hos meg i første etasje. Kloakk opp fra dusj. Påvirket bad, gang og noe av nærmeste soverom. Arbeid utført av Kaph entreprenør AS»

---

**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?**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Se punkt 9 og 12

---

**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.**

Nei

---

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport 2026, vedlagt

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** se vedlagt tilstandsrapport fra 2026

---

**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?**

Nei

---

**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: 21-0229/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Mali Synnøve Rones** | **2026-08-11** |

Identifikasjon

Mali Synnøve Rones

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Knut Alvssons vei 21 |
| Postnr | 0574 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | / A0102 |
| Gnr. | 83 |
| Bnr. | 147 |
| Seksjonsnr. | 11 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2016-685498 |
| Dato | 24.07.2016 |




| | |
|---|---|
| Eier | Kaia Maria Kuuskmae |
| Innmeldt av | Kaia Maria Kuuskmäe |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér 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**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1936 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 58 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Olje |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Olje/parafin kjel |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

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

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

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



**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Knut Alvssons vei 21
Postnr/Sted: 0574 Oslo
Leilighetsnummer: A0102
Bolignr:
Dato: 24.07.2016 23:21:41
Energimerkenummer: A2016-685498
Ansvarlig for energiattesten: Kaia Maria Kuuskmae
Energimerking er utført av: Kaia Maria Kuuskmäe

Gnr: 83
Bnr: 147
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr:

## 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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1033
SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

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

**Dato for årsmøtet:**
20. april 2026 kl. 18:00, Den gamle vaskekjelleren i oppgang 19.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Husk å ta med egen stol**
Det er ikke sitteplasser i den gamle vaskekjelleren og styret oppfordrer alle til å ta med egen stol, krakk eller liknende.

Det blir ikke servert kaffe, vann, te etc. Ta gjerne med dette hvis du vil!

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om endring av trivselsreglenes 2.1
8. Forslag om endring av trivselsreglenes 4.2
9. Forslag om endring av trivselsreglenes 4.9
10. Forslag om endring av trivselsreglens navn
11. Forslag om endring av vedtektenes § 7
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Pernille Sivertsen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse fremmøtelisten, basert på de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter, som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Pernille Sivertsen foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen ble sendt ut mellom 20 og 8 dager før årsmøtet, i tråd med lovverk og vedtekter. Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Styrets arbeid 2025-2026 KA11-21.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret fremkommer i budsjettet for 2026 og foreslås satt til kr 150 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til kr 150 000

---

Sak 7

## Forslag om endring av trivselsreglenes 2.1

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

OBOS sørger for at styret varsles om nye eiere og at alle registrerte seksjonseiere fremkommer i beboeroversikten som styret har tilgang til på styrerommet. Styret erfarer at mange leietakere, medboere m.v. ikke er registrert som beboere, noe som er svært uheldig i tilfelle brann. Styret er kjent med at en del informasjon kan ha forsvunnet i overgangen fra tidligere til ny forretningsfører og at dette kan være en del av årsaken. For å tydeliggjøre seksjonseiers ansvar i forbindelse med langtidsutleie (utleie over 30 dager) foreslår styret å endre bestemmelsen

**Fra:** "Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret i sameiet innen en uke etter innflytting"

**Til:** "Nye seksjonseiere registreres i beboeroversikten av sameiets forretningsførere. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin skal registrere leietakeren(e) sin(e) som leietaker på vibbo før leietakeren(e) flytter inn i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for endre registrerte leietakere ved inn- og utflytting."

**Forslag til vedtak**
Setningen "Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret i sameiet innen en uke etter innflytting" endres til "Nye seksjonseiere registreres i beboeroversikten av sameiets forretningsførere. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin skal registrere leietakeren(e) sin(e) som leietaker på vibbo før leietakeren(e) flytter inn i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for endre registrerte leietakere ved inn- og utflytting."

---

Sak 8

## Forslag om endring av trivselsreglenes 4.2

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

Siste setning i denne bestemmelsen lyder "Støyende arbeid skal begrenses mest mulig på søndag og helligdager.". Helligdagsfreden er lovfestet i Norge og sameiets trivselsregler bør harmonere med lovverket.

**Forslag til vedtak**
Setningen "Støyende arbeid skal begrenses mest mulig på søndag og helligdager." endres til "Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager"

---

Sak 9

## Forslag om endring av trivselsreglenes 4.9

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

Første setning i bestemmelsen lyder "Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere, og det er innhentet skriftlig samtykke fra styret.".

Styret har ikke anledning til å nekte dyrehold med mindre dyreholdet er til vesentlig ulempe for andre beboere. Hvorvidt dyreholdet er til vesentlig ulempe for andre beboere vet man ikke før dyret har flyttet inn. I praksis innebærer dnne bestemmelsen unødig administrasjon for eiere og styret.

**Forslag til vedtak**

Setningen "Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere, og det er innhentet skriftlig samtykke fra styret." Endres til "Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere."

---

Sak 10

## Forslag om endring av trivselsreglens navn

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

Dagens trivselsregler het tidligere Husordensregler. Begrepet husordensregler er så innarbeidet i boligselskap generelt at trivselsreglene våre, der OBOS har lastet dem opp på vibbo, heter Husordensregler. Eiere og leietakere må altså se etter et dokument under filnavnet Husordensregler for å laste ned Trivselsregler.

Styret foreslår at navnet endres til det etablerte og mer kjente navnet Husordensregler og at endringen er gjennomgående i hele dokumentet.

**Forslag til vedtak**

Trivselsreglene skifter navn til Husordensregler. Navneendringen er gjennomgående i hele dokumentet.

---

Sak 11

## Forslag om endring av vedtektenes § 7

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**Styrets innstilling**

Dagens ordlyd er "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg.".

Styret ønsker å åpne for at styret kan bestå av flere styremedlemmer, slik at styrets størrelse kan justeres basert på forventet arbeidsmengde. Det foreslås å åpne for at styret kan bestå av to til fire styremedlemmer i tillegg til styreleder og å gjøre noen språklige endringer slik at ny ordlyd blir "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg"

**Forslag til vedtak**

Vedtektenes §7 endres til "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg"

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Gjeldende vedtekter slår fast at "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg".

### Roller og kandidater

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

- Jesper Dahl Norgård
- Oskar Rikardovich Khaybullin

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

- Linda Renate Glesnes

---

## Styrets årsrapport

Styrets rapport er lastet opp som vedlegg og begynner på neste side.

**Slik kontakter du styret i Sameiet Knut Alvssons vei 11-21**
Styret i sameiet skal kontaktes skriftlig ved å

1. Sende melding til styret på vibbo
2. Sende e-post til ka11-21@styrerommet.no

**Tillitsvalgte**
Siden det ordinære årsmøtet 10. april 2025 har styret bestått av

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Pernille Sivertsen | (2025-2027) |
| Styremedlem | Finn Magnus Holden | (2025-2027) |
| Styremedlem | Oskar Rikardovich Khaybullin | (2025-2026) |
| Varamedlem | Carolin Nivin Azar | (2025-2026) |
| Varamedlem | Anna Kaasa Sundgaard | (2025-2026) |

Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Årsmøtet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

**Styremøter**
Siden det ordinære årsmøtet i april 2024 har styret avholdt 8 styremøter. I tillegg har styret hatt jevnlig dialog mellom møtene.

**Retningslinjer for styrearbeid**
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som blant annet omhandler habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt, attestasjons- og anvisningsrett.

**Vibbo - styrets informasjonskanal til eiere og beboere**
Vibbo er styrets informasjons- og kommunikasjonskanal. På vibbo finner du informasjon om sameiet, så som vedtekter, husordensregler, årsberetninger og nyheter fra styret. Du kan også kontakte styret og legge ut oppslag som er synlige i din eller alle oppganger.

Seksjonseiere som aktivt har reservert seg mot elektronisk informasjon fra sameiet får lovpålagt informasjon tilsendt per post.

**Seksjonseiere får automatisk tilgang til vibbo**
Seksjonseiere skal få automatisk tilgang til vibbo av OBOS. Seksjonseiere som ikke har tilgang til vibbo må kontakte medlemsavdelingen OBOS for bistand på telefon **22 86 55 00.**

**Leietakere skal registreres på vibbo**
Styret erfarer at svært mange seksjoner er utleid uten at leietaker(ene) er

registrert. Dette bryter med § 6 i sameiets gjeldende vedtekter som slår fast at "Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering." .

I praksis gjør du dette ved å registrere leietakeren(e) din(e) på vibbo. Dette gjøres enkelt under "Min bolig" på vibbo. Du kan også lese mer om fremgangsmåten under temaet "Tilgang til vibbo - leietakere m.fl.".

**Beboerhenvendelser**
Styret mottar en del skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere og besvarer dem forløpende.

Styret oppfordrer alle til å lese vedtekter, husordensregler og temasidene på vibbo - der finner du svaret på mange av spørsmålene styret får på melding og e-post.

**Brudd på sameiets regler knyttet til stilletid**
Styret har i løpet av perioden blitt gjort kjent med en rekke brudd på sameiets regler. Tre henvendelser gjaldt brudd på trivsels-/husordensreglenes kapittel 4.1 som slår fast at "Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs".

Styret har fulgt opp regelbruddene og forventer at seksjonseiere sørger for å etterleve alle reglene i sameiet og sørge for at leietakerne sine gjør det samme.

**Hasjrøyking på brannbalkong**
Styret har i løpet av perioden oppdaget at det røykes hasj på brannbalkongen. Styret har fulgt opp dette med eier av den aktuelle seksjonen og politiet har vært på besøk i sameiet i sakens anledning.

Brannbalkongen skal ikke benyttes til annet enn den er tiltenkt, det vil si rømningsvei i tilfelle brann, og er ikke å anse som en balkong som kan benyttes av beboerne i øverste etasje.

**Høstdugnad**
Styret arrangerte dugnad 3. september 2025. Styret og én engasjert seksjonseier deltok og etter dugnaden ble det servert pizza og øl i hagen. På dugnaden ryddet vi "buret" på parkeringsplassen for søppel og buskvekster. Vi kom ikke helt i mål med arbeidet, men det ser betydelig bedre ut enn før dugnaden.

Styret ønsker å fortsette å arrangere dugnader og oppfordrer eiere og leietakere til å delta.

**Justering av temperaturen på sentralfyringsanlegget**
I løpet av perioden har styret, i samråd med Hafslund Celcio, justert temperaturen

på sentralfyringsanlegget. Tidligere år har mange seksjoner hatt vinduene åpne på vidt gap i vinterhalvåret, dette har styret sett betydelig mindre av denne vinteren.

**Asbest i kjelleren**
I løpet av perioden er det avdekket asbest i kjelleren. Styret har innhentet et tilbud på asbestsanering, primært for å få en idé om kostnaden.

Styret har ikke bestilt sanering fordi asbest ikke må fjernes med mindre det er skadet eller det skal gjennomføres rehabilitering, men det er meldt inn som et HMS-avvik og vil hensyntas før eller når det gjennomføres rehabilitering i kjelleren.

**Synlig armeringsjern i takgesims og sprekker i brannbalkong**
Armeringsjernet i takgesimsen er svært synlig rundt store deler av bygget og når det regner regner det rett på jernet. Armeringsjern korroderer ved fukt/vann, noe som kan føre til ekspansjon og skader på betongkonstruksjonen. Dette er svært uheldig og må utbedres for å unngå ytterligere skade på bygget.

Styret vil vurdere å trekke blikket ned fra taket langs gesimsen for å øke beskyttelsen. Dette er gjort på de fleste omkringliggende blokkene i området. På undersiden av brannbalkongen på baksiden av bygget er det synlige sprekker, tilsynelatende fra festepunktene og inn mot veggen. Dette betongarbeidet bør trolig utredes samtidig som takgesimsen.

Styret har hatt tre firmaer på befaring i denne anledning, men har kun fått ett pristilbud når denne rapporten skrives. Styret kommer til å følge opp dette sakskomplekset i den kommende perioden.

Styret vil gi eierne informasjon om prosessen når styret har informasjon å dele. Informasjonen vil gis samlet til alle eierne samtidig på vibbo, i en innkalling til et beboermøte eller et ekstraordinært årsmøte.

**Forsikringssaker**
I løpet av perioden er det meldt inn to forsikringssaker.

Den ene saken gjaldt lekkasje fra sluket på et bad til badet i underliggende seksjon. Skaden ble ikke dekket og seksjonseieren skal følge opp vedlikeholdsplikten sin ved å sørge for å unngå tette sluk.

Den andre saken gjaldt lekkasje fra en løsnet kobling på et kjøkken til underliggende seksjon. Skaden ble dekket og egenandelen på kr 12 000 er viderefakturert seksjonseieren fordi skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Skader som angår sameiets forsikring skal meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på forsikring@obos.no eller 22 86 83 98. Du kan lese mer om dette under temaet “Forsikring” på vibbo.

Den enkelte seksjonseier/beboer må ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie må seksjonseier sørge for å enten selv ha eller sørge for at leietaker har tilsvarende forsikring. Seksjonseierens/leietakerens forsikring skal benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

**Feil i oversikt over utleide parkeringsplasser og uregelmessig fakturering**
Sameiet har 20 parkeringsplasser til utleie, mange av dem er utleid og disse skal fremkomme i en oversikt på styrerommet, styrets digitale arbeidsverktøy levert av OBOS. Oversikten administreres av OBOS og brukes av styret for å tildele parkeringsplass til de som søker. I løpet av perioden oppdaget styreleder uregelmessigheter i denne oversikten. Etter omfattende dialog med flere avdelinger i OBOS er oversikten i dag korrekt.

Underveis i oppryddingen ble det dessverre også avdekket at en seksjonseier, som har leid en parkeringsplass i en årrekke, ikke hadde blitt fakturert for parkeringsleie av OBOS hver måned. Denne parkeringsplassen fremsto som ikke utleid i oversikten og følgelig ble det ilagt en rekke parkeringsgebyrer.

Leietakere av parkeringsplasser oppfordres til å følge nøye med på fakturaen for felleskostnader og kontakte styret på vibbo eller ka11-21@styrerommet.no umiddelbart dersom de ser at de ikke faktureres for parkeringsplassen de leier.

**HMS: Brannteknisk tilstandsanalyse**
I juni 2025 vedtok styret å takke ja til tilbud om brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk brannvern AS. Analysen er en systematisk gjennomgang av byggets brannsikkerhet og bidrar til styrets oppfølging av Forskrift om brannforebygging.

Rapporten ble gjennomgått på styremøtet i august 2025 og viste at det ble registrert 4 TG3-avvik og 5 TG2-avvik i sameiet vårt.

Norsk brannvern AS har skissert en handlingsplan for tiltak i prioritert rekkefølge som styret følger opp. Handlingsplanen for tiltak som fremkommer på neste side er hentet fra rapporten.

| Tilstandsgrad 3 | | | |
|---|---|---|---|
| **Prioritet** | **Avvik nr.** | **Oppsummering av tiltak** | **Ferdigstilles innen dato** |
| 1 | 1 | Montere røyktettelister på kjellerdørene og utbedre eller skifte de som er forsøkt brutt opp. | Krav om utbedring. Må utbedres straks. |
| 2 | 2 | Henge opp og skilte manglende håndslokekre. Inngå serviceavtale for årlig kontroll. | Krav om utbedring. Må utbedres straks. |
| 3 | 3 | Få utført IK-el og rette feil | Krav om utbedring. Må utbedres straks. |
| 4 | 5 | Fjerne brennbart fra rømningsveier. | Krav om utbedring. Må utbedres straks |

| Tilstandsgrad 2 | | | |
|---|---|---|---|
| **Prioritet** | **Avvik nr.** | **Oppsummering av tiltak** | **Ferdigstilles innen dato** |
| 5 | 4 og 9 | Montere heldekkende brannvarslingsanlegg som kompenserende tiltak. | Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år. |
| 6 | 6 og 7 | Sørge fro godkjent branntetting av alle gjennomføringer | Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år. |
| 7 | 8 | Montere ledelys | Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år. |

Styrets oppfølging av handlingsplan for tiltak

Alle avvikene som ble avdekket av Norsk brannvern AS er meldt inn som HMS-avvik i HMS-systemet på styrerommet. Dette sikrer at avvikene logges og kan følges opp systematisk, uavhengig av hvem som sitter i styret. Styret følger i utgangspunktet opp tiltakene i prioritert rekkefølge.

**1.** Styret har innhentet to tilbud på røyktettelister og utbedring av kjellerdørene. I oktober 2025 vedtok styret å takke ja til tilbudet fra Firesafe AS knyttet til avvik 1 og Norsk brannvern/Oslo brannsikring for utbedring av avvik 6 og 7. Når denne rapporten skrives er Firesafe AS ferdig med arbeidet og Oslo brannsikring straks ferdig med sitt arbeid. Styret anser dette punktet som tilfredsstillende fulgt opp og vil lukke HMS-avviket når fakturaene som dokumenterer arbeidet er mottatt.

**2.** Styret har innhentet to tilbud på håndslukkere og skilting. I oktober 2025 vedtok styret å takke ja til tilbudet fra Norsk brannvern AS. Slokkeutstyr og skilt ble montert i november/desember 2025. På samme møte vedtok styret i tillegg å takke ja til tilbudet på serviceavtale om årlig kontroll i fellesarealene fra Norsk

brannvern AS. Den løpende avtalen er inngått. Styret anser dette punktet som tilfredsstillende fulgt opp og har lukket HMS-avviket.

**3.** Styret takket ja til tilbud om el-kontroll og termografering i fellesarealene etter NEK 405-standard i juni 2025, altså før den branntekniske tilstandsanalysen ble gjennomført. Kontrollen ble utført av Elkontroll AS, rapporten viste 29 avvik og styret har takket ja til tilbud om utbedring. Du kan lese mer om dette på neste side.

**4.** Styret har informert om forsøplingen av fellesarealene (trappeløp og kjellerarealer) på vibbo ved to anledninger og i oppgangene ved en anledning. Styret bestilte tømming og kasting av henstilte eiendeler høsten 2025 og minner alle om at henstilte eiendeler i fellesarealene kan kastes uten forvarsel. Fellesarealene er ikke en søppeldynge eller din ekstra lagringsplass. // Når det gjelder rotet i rømningsveiene har styret ved en rekke anledninger minnet beboere om at personlige eiendeler ikke skal oppbevares i trappeløp og fellesarealer. Dette ble gjort både elektronisk og fysisk. Styret har også gjort oppmerksom på at slikt kan fjernes uten forvarsel. Den 3. september 2025 ble alt som sto i fellesarealene kastet av et innleid firma. I tråd med sameiets HMS-rutiner skal styret gå jevnlige vernerunder i fellesarealene og i den forbindelse vil det rettes et ekstra fokus på frie rømningsveier i tiden fremover. Styret anser dette punktet som tilfredsstillende fulgt opp og har lukket HMS-avviket.

Når avvikene med 1. og 3. prioritet er fulgt opp og lukket, vil styret vurdere hvordan de anbefalte avvikene med 5., 6. og 7. prioritet i tiltaksplanen skal følges opp. Styret vil i utgangspunktet forholde seg til byggeforskriften som gjelder for bygget vårt. I henhold til handlingsplanen i rapporten bør disse tiltakene følges opp innen utgangen av 2027. Styret vil bli nødt til å prioritere om disse tiltakene skal utbedres før eller etter at takgesimsen, brannbalkongen og asbesten i kjelleren er utbedret.

**HMS: El-kontroll og termografering av felles el-anlegg**
Styret vedtok i juni 2025 å takke ja til tilbudet om el-kontroll og termografering fra Elsjekk AS. Kontrollen er utført etter NEK 405. I rapporten er det registrert 23 TG2-avvik og 6 TG1-avvik. Det ble innhentet tre tilbud på utbedring av avvikene og på styremøtet i oktober 2025 vedtok styret å takke ja til tilbudet fra Ing. Hans Becker og ta sikte på oppstart første halvår i 2026. Når denne rapporten skrives er materialene bestilt, men dato for oppstart ikke fastsatt.

**HMS: Utdeling av røykvarslere til alle seksjoner**
I august 2025 bestilte og distribuerte styret cavius røykvarsler med 10 års batterilevetid til alle seksjonene.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å sørge for at brannslukningsapparatet de har i seksjonen er i god stand og klart til bruk.

**HMS: Utbedring av råttent vindu i oppgang 21**
Høsten 2025 bestilte styret utbedring av et råttent vindu i oppgang 21. Vinduet var i en så dårlig forfatning at det var fare for at glasset skulle falle ut.

Styret benytter anledningen til å minne alle om at vinduene må være lukket når det regner/snør, vindusrammene er av tre og blir ødelagt.

**HMS: Radonmåling**
I desember 2025 delte styret ut radonmålere til seksjonene i 1. og 2. etasje, etter anbefaling fra Radongruppen AS. Når denne rapporten skrives er de aller fleste målerne hentet inn igjen og klare til å sendes til Radongruppen for analyse.

Avhengig av hva målingene viser kan det bli aktuelt å måle radon også i 3. og 4. etasje før eventuelle anbefalte tiltak for å redusere radonnivået iverksettes.

**Opprettelse av vedlikeholdsfond**
Årsmøtet i 2024 vedtok styrets forslag om å opprette et vedlikeholdsfond til fremtidig større vedlikehold. Du kan lese mer om forslaget i sakspapirene fra årsmøtet i 2024, de ligger tilgjengelig på vibbo.

Innkrevingen av det månedlige sparebeløpet begynte 1. august 2025, i tråd med årsmøtets vedtak. Styret brukte dessverre noe på å finne en bedriftskonto med god innskuddsrente. En aktuell bank var BN Bank, men det lot seg ikke gjøre å åpne en konto hos dem med dobbeltgodkjenning - altså at ikke kun én i styret kunne overføre pengene derfra. Dobbeltgodkjenning er en fast rutine som sikrer sameiet mot underslag og ureglementerte overføringer. I tillegg er det etablert praksis at OBOS, ikke styrets medlemmer, har tilgang til sameiets bankkontoer.

På bakgrunn av dette ble det åpnet en sparekonto i OBOS-banken. Første overføring av innbetalt spareløp til sparekontoen fant sted 10.9.2025. Siden den gang ble det månedlige sparebeløpet overført hver måned frem til november 2025. I mars 2026 oppdaget styret at de månedlige overføringene hadde opphørt og kontaktet OBOS for å overføre sparebeløpet for de manglende månedene. Styret vil følge opp de månedlige overføringene tettere fremover.

Årsmøtet vedtok at det månedlige sparebeløpet skulle KPI-justeres årlig (april-april). Styret har lagt til årlig påminnelse knyttet til årlig KPI-justering av sparebeløpet for å sikre at dette følges opp.

**Refinansiering av sameiets 2 lån**
I april 2025 hadde sameiet 2 annuitetslån i DNB med flytende rente og kvartalsvis forfall i DNB. Kvartalsvis forfall gir noe høyere rentekostnader enn månedlig forfall

og derfor innhentet styret indikative lånetilbud på refinansiering fra OBOS banken og DNB knyttet til det største lånet (ca kr 2,9 i juni 2025).

OBOS tilbød best rente og det ble søkt om refinansiering for begge lånene. Det viste seg å lønne seg å refinansiere lånene til tross for at gebyrene økte fra 4 til 12 ganger i året på hvert lån. Begge ble refinansiert i juli 2025. Lånenummer 1213 49 48459 var på -2 904 576 kr i juni 2025, en flytende rente på 7,95 % og innfrielsesdato 1. august 2037. Lånenummer 1212 28 21364 var på -498 710 kr i juni 2025, en flytende rente på 7,6 % og innfrielsesdato 1. oktober 2027.

Lånene, som har fått nye lånenummer, er omtalt i egen note i årsregnskapet.

**Norgespris ut 2026**
I oktober 2025 inngikk styret avtale om Norgespris med Fortum strøm som leverer strøm til fellesarealene og Hafslund Celcio Oslo som leverer fjernvarme til seksjonene. Norgepris på fjernvarme har et forbrukstak på 4500 kWh per bolig. Avtalene gjelder ut 2026 og styret forventer at det vil redusere kostnadene våre.

Basert på det reelle kostnadsbildet mot slutten av 2026 og ny fastpris for 2027 vil styret vurdere å forlenge avtalene.

**Åpning av Nibor90-konto**
I mars 2026 åpnet styret en Nibor90-konto i OBOS-banken. Foranledningen var at sameiet hadde over en halv million på en sparekonto med betydelig dårligere rente enn Nibor90-kontoen gir. Kontoen har 90 dagers uttaksvarsling og minimumsinnskudd på en halv million. En del av disse pengene vil brukes på el-arbeidet som er bestilt av Hans Becker AS.

**Justering av felleskostnader og endring av felleskostnadskategorier**
I forbindelse med budsjetteringen for 2026 vedtok styret å justere tre av sameiets felleskostnadskategorier fra og med 1. januar 2026. Felleskostnader ble økt med 10 prosent, de to kategoriene for nedbetalingen av sameiets to lån endret navn som følge av refinansieringen i tillegg til å justeres til stipulerte kostnader.

I tillegg har styret vedtatt å slå sammen de tre felleskostnadskategoriene Brensel, Internett og Felleskostnader til én kategori som heter Felleskostnader. I den forbindelse ble det vedtatt å øke kategorien Felleskostnader med samme kronebeløp som Brensel og Internett utgjorde. Endringen er en administrativ endring som ikke endrer det månedlige beløpet ≤an betaler i felleskostnader. Endringen trer i kraft 1. juli 2026.

**GJENNOMFØRT VEDLIKEHOLD**

Årstallene fra 2012 og frem til i dag er korrekte. Det er noe usikkerhet knyttet til nøyaktig årstall for tiltakene som ble gjennomført i tiden før 2012

2024 Installering av fibernett
2021 Rørfornying av 6 innvendige taknedløp
2020 Oppussing av alle oppganger
2018 Etablering av fjernvarme
2017 Rørfornying av soilrør og bunnledninger
2014 Etablering av nedgravd søppelanlegg
2013 Brannsikring i kjeller etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
2012 Oppussing av den gule delen av fasaden på baksiden av blokka
2012 Rehabilitering av brannbalkong og takgesims over brannbalkong
2008 Nye inngangsdører
2008 Nytt callinganlegg
2006 Ny hovedtavle for el
2004 Nye branndører til seksjonene
2003 Rehabilitering av balkongene (pigging, ny støp og eksisterende rekkverk)
2002 Etablering av motorvarme på parkeringsplassen
2002 Støp av nye baktrapper
1997 Nye strømlabler i skjult og åpent anlegg i alle seksjoner frem til sikringsskap og etablering av automatsikringer
1987 Utskiftning av kobberrør i seksjoner og fellesarealer

**SAMEIE KNUT ALVSSONS VEI 11-21**
**ORG.NR. 978714803, KLIENTNR. 1033**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 831 067 | 3 475 104 | 3 619 512 | 3 903 080 |
| Andre inntekter | | 0 | 2 | 108 000 | 1 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 831 067** | **3 475 106** | **3 727 512** | **3 903 081** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -18 330 | -18 330 | -18 000 | -21 200 |
| Styrehonorar | 4 | -130 000 | -130 000 | -130 000 | -150 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -12 011 | -26 715 | -16 000 | -16 480 |
| Forretningsførerhonorar | | -97 970 | -94 200 | -100 000 | -104 500 |
| Konsulenthonorar | | -29 890 | -8 614 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -167 577 | -145 537 | -295 000 | -480 000 |
| Forsikringer | | -280 258 | -249 608 | -480 000 | -345 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -580 409 | -535 757 | -596 720 | -616 000 |
| Energi/fyring | 8 | -659 244 | -737 863 | -875 000 | -775 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -123 543 | -226 811 | -115 000 | -140 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -476 658 | -331 849 | -431 000 | -502 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 575 890** | **-2 505 284** | **-3 066 720** | **-3 160 680** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 255 177** | **969 822** | **660 792** | **742 401** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 46 750 | 36 400 | 20 000 | 1 000 |
| Finanskostnader | 11 | -248 586 | -293 882 | -300 000 | -243 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-201 836** | **-257 482** | **-280 000** | **-242 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 053 341** | **712 340** | **380 792** | **500 401** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 1 053 341 | 712 340 | | |


Dokument-ID 09222115557572859529

**SAMEIE KNUT ALVSSONS VEI 11-21**
**ORG.NR. 978714803, KLIENTNR. 1033**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 11 609 | 12 247 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 256 359 | 228 985 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 5 140 | 5 140 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 655 163 | 689 420 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 773 124 | 232 290 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 48 389 | 0 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 749 784** | **1 168 082** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 749 784** | **1 168 082** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 13 | -1 554 277 | -2 607 618 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-1 554 277** | **-2 607 618** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 3 179 239 | 3 586 818 |
| Annen langsiktig gjeld | 15 | 15 760 | 15 760 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 194 999** | **3 602 578** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 38 190 | 12 340 |
| Leverandørgjeld | | 69 688 | 109 673 |
| Påløpte renter | | 1 184 | 51 109 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **109 062** | **173 122** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 749 784** | **1 168 082** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.02.2026
Styret i Sameie Knut Alvssons Vei 11-21

Marie Pernille Sivertsen Finn-Magnus Holden Oskar R Khaybullin


Dokument-ID 09222115557572859529

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Brensel | 786 240 |
| Felleskostnader | 2 131 598 |
| Parkering, utleie | 107 500 |
| Bredbånd | 114 624 |
| OBOS02 lånenr 98208590588 | 335 232 |
| OBOS01 lånenr 98208590596 | 273 240 |
| Parkering | 5 632 |
| Vedlikeholdsfond | 77 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 831 067** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -18 330 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-18 330** |

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

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -130 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-130 000** |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -12 011 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-12 011** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -64 520 |
| Drift/vedlikehold VVS | -2 488 |
| Drift/vedlikehold elektro | -31 530 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -49 415 |
| Egenandel forsikring | -13 000 |
| Kostnader dugnader | -6 625 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-167 577** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -322 623 |
| Renovasjonsgebyr | -257 786 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-580 409** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -18 215 |
| Fjernvarme | -641 029 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-659 244** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -22 909 |
| Vaktmestertjenester | -310 899 |
| Renhold ved firmaer | -76 715 |
| Snørydding | -43 378 |
| Andre driftskostnader | -10 771 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -6 600 |
| Andre kontorkostnader | -2 550 |
| Bank- og kortgebyr | -3 012 |
| Øreavrunding | 176 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-476 658** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 27 147 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 087 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 687 |
| Renter bank | 389 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 30 |
| Andre renteinntekter | 2 410 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **46 750** |


Dokument-ID 09222115557572859529

**NOTE 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -20 157 |
| Pantegjeldsrenter | -114 651 |
| Pantegjeldsrenter | -14 225 |
| Pantegjeldsrenter | -99 553 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-248 586** |

**NOTE 12**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 5 140 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **5 140** |

**NOTE 13**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 14**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 12 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -2 904 575 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 77 253 | |
| | | -2 827 322 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 2 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -440 360 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 88 443 | |
| | | -351 917 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-3 179 239** |

**NOTE 15**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Depositum | -15 760 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-15 760** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O2F58-FNPQM-KUU8C-BT18K-4DIWX-2LVJN


BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

# Husordensregler

For Sameiet Knut Alvssons vei 11-21

Revidert og vedtatt av ordinært årsmøte mai 2020. Endret av ordinært årsmøte 2026.

## 1 Generelt

**1.1** Formålet med Husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging og etterlevelse av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

## 2 Overdragelse og utleie av leilighet

**2.1** Nye seksjonseiere registreres i beboeroversikten av sameiets forretningsfører. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin skal registrere leietakeren(e) sin(e) som leietaker på vibbo før leietakeren(e) flytter inn i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for å endre registrerte leietakere ved inn- og utflytting.

**2.2** Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at disse blir gjort kjent for og forstått av eventuelle leietagere, og at reglene blir overholdt av leietager(e) og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av Husordensreglene foretatt av leietager(e) svarer seksjonseier som om overtredelsene var dennes egne.

## 3 Fellesarealer

**3.1** For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å alltid holde fellesarealer inne og ute ryddig.

**3.2** Alle fellesrom/arealer inne og ute, så som felles trappeoppganger og korridorer, felles kjellerrom og gårdsplass skal ikke opptas med gjenstander (for eksempel: avfall, klær/sko, sportsutstyr, barnevogner, sykler, møbler, annet innbo, bygningsavfall, oppussingsmaterialer, bildekk eller andre eiendeler).

Husholdningsavfall skal ikke mellomlagres utenfor entredøren.

Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig. Brannbalkongen skal holdes fri for enhver gjenstand slik at passasje ikke hindres. Biler og andre kjøretøy skal ikke hensettes/etterlates på gårdsplassen, med mindre skriftlig tillatelse for konkret formål er innhentet fra styret.

I kjelleren i oppgang 11 er det egen sykkelbod (ikke lager). Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppganger eller andre fellesarealer. Sykler som skal settes i sykkelboden eller i egen kjellerbod, skal transporteres via bakdørene til kjelleren.

**3.3** Det er ikke tillatt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

**3.4** Avfall skal kastes i oppsatte avfallskontainere. Dersom disse er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget avfall hygienisk inntil kontainerne tømmes. Større gjenstander, så som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende, plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel, annet avfall eller øvrige gjenstander på fellesarealene.

**3.5** Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

**3.6** All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

**3.7** Dører fra parkering til oppganger, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid holdes låst.

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

**3.9** Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje i blokkene og foran rekkehusene ikke er fellesareal.

**3.10** Rømningsveier (trapper) skal ikke benyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømningstrapp skal dette avtales med berørte parter.

**3.11** I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og -dører være forsvarlig lukket. I fyringssesongen skal varmetap som følge av unødig lufting unngås. For å unngå frysing i vannrør skal alle beboere holde rom med slike rør tempererte.

**3.12** Oppdager man mangler eller skader, skal disse umiddelbart meldes til styret.

## 4 Hensyn til naboer

**4.1** Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Oppvask- og vaskemaskiner skal ikke benyttes i dette tidsrommet. Musikkinstrumenter, TV, radio, musikkanlegg o.l. skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre beboere. Musikk- eller sangundervisning kan kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

**4.2** Støyende arbeid som for eksempel banking eller boring vedr. oppussing o.a., skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

**4.3** Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig i hage, på balkong.

**4.4** Klesvask i bad eller kjøkken er bare tillatt så fremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Leieboere plikter å innhente utleiers tillatelse før maskinen installeres. Leieboeren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt overfor, jfr. Husleielovens § 20 og 22. Gjenstander o.a. som kan tilstoppe avløpsrørene må ikke skylles ned i vasker eller spyles ned i toalettet.

**4.5** Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn og vind. Om en beboer finner det nødvendig å sette åpent et vindu i trapp eller korridor, plikter denne å påse at det blir lukket innen rimelig tid. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å ta seg opp på taket. Takluker skal kun åpnes av vaktmester, styret

eller den det bemyndiger. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entre- eller kjøkkendør. Det er helle ikke tillatt å installere avtrekksvifte med utløp gjennom yttervegg eller til avtrekkskanal fra kjøkken og bad. Kullfiltervifte anbefales benyttet. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is fra denne. Dersom dette ikke utføres, kan vedkommende holdes ansvarlig for følgeskade som måtte oppstå.

**4.6** Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.a. må kun foregå på gårdsplassen eller annen av styret anvist plass, og utenfor tidsrommet som gjelder for nattero. Lufting og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

**4.7** Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende kan utføres, så som f.eks. maling, solskjerming ved markiser e.l., skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlige parabolantenner, andre antenner, flaggstenger, automater, skilter, plakater eller andre installasjoner kan ikke monteres. Vindusruter kan ikke fjernes og vinduer kan ikke holdes åpne for å få signaler til innvendig monterte antenner.

**4.8** Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

**4.9** Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. Det er ikke tillatt å mate ville dyr og/eller fugler, verken ute eller inne, jfr. Pkt. 3.5 over.

**5 Parkeringsplasser og kjellerboder**

**5.1** Biler og andre kjøretøy skal kun parkeres på oppmerkede og reserverte plasser.

**5.2** Parkeringsplasser skal holdes ryddige av bileier. Oppsamling av hjul/bildeler, avfall/skrot eller lagring av brennbart materiale på egen eller andres parkeringsplass er ikke tillatt.

**5.3** Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget

parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

**5.4** Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette avfall eller gjenstander av noen art utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller eller andre fellesarealer.

**6 Overtredelse av Husordensreglene**

**6.1** Overtredelse av Husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

**6.2** Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de Husordensreglene som gjelder. Brudd på disse kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

**6.3** Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

**6.4** Seksjonseier er ansvarlig/erstatningspliktig for enhver skade som denne, dennes familiemedlemmer, dennes leietagere eller andre som er gitt adgang til eiendommen måtte forvolde som følge av overtredelse av disse Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet (Husleielovens § 20 og 21).

# Vedtekter

For Sameiet Knut Alvssons vei 11-21

Vedtatt på ordinært årsmøte den 13. juni 2019 i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Endret på ordinært årsmøte den 20. juni 2026.

## § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Knut Alvssons vei 11 - 21 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 48 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 20. desember 1973

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 83 bnr 147 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

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

## § 3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Felleskostnader forfaller til betaling den 1. virkedag hver måned.

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

**§ 4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.
Rehabilitering av bad skal så langt det er praktisk mulig utføres i hht. våtromsnormen. Vanntettende sjikt i form av membran på gulv og vegg skal uansett benyttes. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Sameiet har ansvar for alle vann og avløpsrør inklusive avgreningselementet (T-stykket) inn til den enkelte seksjon. Utskifting av vinduer er seksjonseierens ansvar og skal skriftlig godkjennes av styret slik at fasadeinntrykket ivaretas. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

**§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

**§ 7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to-fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg.

**§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for

forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**§ 9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

**§ 10 OM ÅRSMØTET**

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET**

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

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

**§12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET**
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

**§ 14 REVISJON OG REGNSKAP**
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§ 15 FORRETNINGSFØRER**
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**§ 16 MISLIGHOLD**
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 17 FRAVIKELSE**
Medfører seksjonseiernes eller hans leietakers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

**§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt med montasje av parabolantenne. Det er heller ikke tillatt å montere avtrekksvifte på kjøkkenet ut gjennom sameiets fasade eller i avtrekkskanalen fra kjøkken og bad.

**§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE**
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom han har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

**§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

**Organisasjonsnummer:** 978714803
Møtet ble avholdt 20. april kl. 18:00, Den gamle vaskekjelleren i oppgang 19.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Pernille Sivertsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse fremmølisten, basert på de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter, som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Pernille Sivertsen foreslått. Som protokollvitne ble Tarjei Kramviken foreslått.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen ble sendt ut mellom 20 og 8 dager før årsmøtet, i tråd med lovverk og vedtekter. Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret fremkommer i budsjettet for 2026 og foreslås satt til kr 150 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til kr 150 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Forslag om endring av trivselsreglenes 2.1

OBOS sørger for at styret varsles om nye eiere og at alle registrerte seksjonseiere fremkommer i beboeroversikten som styret har tilgang til på styrerommet. Styret erfarer at mange leietakere, medboere m.v. ikke er registrert som beboere, noe som er svært uheldig i tilfelle brann. Styret er kjent med at en del informasjon kan ha forsvunnet i overgangen fra tidligere til ny forretningsfører og at dette kan være en del av årsaken. For å tydeliggjøre seksjonseiers ansvar i forbindelse med langtidsutleie (utleie over 30 dager) foreslår styret å endre bestemmelsen

**Fra:** "Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret i sameiet innen en uke etter innflytting"

**Til:** "Nye seksjonseiere registreres i beboeroversikten av sameiets forretningsførere. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin skal registrere leietakeren(e) sin(e) som leietaker på vibbo før leietakeren(e) flytter inn i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for endre registrerte leietakere ved inn- og utflytting."

> **Forslag til vedtak:**
> Setningen "Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret i sameiet innen en uke etter innflytting" endres til "Nye seksjonseiere registreres i beboeroversikten av sameiets forretningsførere. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin skal registrere leietakeren(e) sin(e) som leietaker på vibbo før leietakeren(e) flytter inn i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for endre registrerte leietakere ved inn- og utflytting."
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Forslag om endring av trivselsreglenes 4.2

Siste setning i denne bestemmelsen lyder "Støyende arbeid skal begrenses mest mulig på søndag og helligdager.". Helligdagsfreden er lovfestet i Norge og sameiets trivselsregler bør harmonere med lovverket.

> **Forslag til vedtak:**
> Setningen "Støyende arbeid skal begrenses mest mulig på søndag og helligdager." endres til "Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager"
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 9. Forslag om endring av trivselsreglenes 4.9

Første setning i bestemmelsen lyder "Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere, og det er innhentet skriftlig samtykke fra styret.".

Styret har ikke anledning til å nekte dyrehold med mindre dyreholdet er til vesentlig ulempe for andre beboere. Hvorvidt dyreholdet er til vesentlig ulempe for andre beboere vet man ikke før dyret har flyttet inn. I praksis innebærer dnne bestemmelsen unødig administrasjon for eiere og styret.

**Forslag til vedtak:**
Setningen "Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere, og det er innhentet skriftlig samtykke fra styret." Endres til "Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til vesentlig sjenanse for andre beboere."

✓ **Vedtatt.**

## 10. Forslag om endring av trivselsreglens navn

Dagens trivselsregler het tidligere Husordensregler. Begrepet husordensregler er så innarbeidet i boligselskap generelt at trivselsreglene våre, der OBOS har lastet dem opp på vibbo, heter Husordensregler. Eiere og leietakere må altså se etter et dokument under filnavnet Husordensregler for å laste ned Trivselsregler.

Styret foreslår at navnet endres til det etablerte og mer kjente navnet Husordensregler og at endringen er gjennomgående i hele dokumentet.

**Forslag til vedtak:**
Trivselsreglene skifter navn til Husordensregler. Navneendringen er gjennomgående i hele dokumentet.

✓ **Vedtatt.**

## 11. Forslag om endring av vedtektenes § 7

**Styrets innstilling**
Dagens ordlyd er "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg.".

Styret ønsker å åpne for at styret kan bestå av flere styremedlemmer, slik at styrets størrelse kan justeres basert på forventet arbeidsmengde. Det foreslås å åpne for at styret kan bestå av to til fire styremedlemmer i tillegg til styreleder og å gjøre noen språklige endringer slik at ny ordlyd blir "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg"

**Forslag til vedtak:**
Vedtektenes §7 endres til "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg"

✓ **Vedtatt.**

## 12. Valg av tillitsvalgte

Gjeldende vedtekter slår fast at "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg".

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Jesper Dahl Norgård
Oskar Rikardovich Khaybullin

Følgende stilte til valg:
Jesper Dahl Norgård
Oskar Rikardovich Khaybullin

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Linda Renate Glesnes

Følgende stilte til valg:
Linda Renate Glesnes

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christian Fredrik Offenberg
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.offenberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0229/26 . Vår ref.: 1033-1-11 Dato: 29.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameie Knut Alvssons Vei 11-21 |
| Organisasjonsnr: | 978714803 |
| Seksjonseier: | Rones, Mali Synnøve |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 11 |
| Adresse: | Knut Alvssons Vei 21, 0574 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 11 |
| Gnr. | 83 |
| Bnr. | 147 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78861290.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Styret leier ut 21 plasser etter avtale. Følger ikke bolig ved salg.Ta kontakt med styret via Vibbo. Ved inngåelse av leiekontrakt påløper ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Sameiet har to lån i DNB.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208590588 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,05% |
| Restsaldo | 2 759 560,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2037 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208590596 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,05% |
| Restsaldo | 275 668,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 120,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| OBOS01 lånenr 98208590596 | 432,00 | |
| OBOS02 lånenr 98208590588 | 626,00 | |
| Vedlikeholdsfond | 250,00 | 259,00 fra 01.08.2026 |
| Felleskostnader | 4 248,00 | 5 812,00 fra 01.07.2026 |
| Brensel | 1 365,00 | |
| Bredbånd | 199,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 974,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 5 207,- |
| Annen formue: | 33 878,- |
| Gjeld: | 66 234,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208590588 |
| Restsaldo: | 57 490,83 |
| Kapitalkostnader: | 619,02 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208590596 |
| Restsaldo: | 5 743,09 |
| Kapitalkostnader: | 357,00 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 233,91,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marie Pernille Sivertsen, e-post: ka11-21@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

HAGEN VVS AS
Eikenga 11
0579 OSLO

Dato: 15.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201617341-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KNUT ALVSSONS VEI 21 | Eiendom: | 83/147/0/0 |
| Tiltakshaver: | ØYSTEIN NYMOEN | Adresse: | KNUT ALVSSONS VEI 21, 0574 OSLO |
| Søker: | HAGEN VVS AS | Adresse: | Eikenga 11, 0579 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Knut Alvssons vei 21

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av avløp, mottatt 14.12.2016.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617341 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plantegning | Unummerert | | 1/5 |

## Klagefristen er tre uker

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.12.2016 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

**Kopi til:** ØYSTEIN NYMOEN, KNUT ALVSSONS VEI 21, 0574 OSLO,
oystein.nymoen@afgruppen.no

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD

Aker Byggingsvesen
Gnr. 83 Bnr. av 123
Bilag nr. 2 XVI

Sinsen Kv. XVI

# Byggeanmeldelse

AKERS BYGNINGSKONTROLL
03828 * 24 MAJ 1935
ANTAL BILAG

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. bruks-nr.

parsell av Sinsen 83/123 Kv. XVI ved vei 476 og 477

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger
1. Situasjonsplan 1: 500
2. Planer av kjeller og 1ste etg. 1:100
3. " " II.III.IV. etg.og tak "
4. Facader og snit. "

Bygningens flatinnhold Hovedbygning 790.25 m²
Uthus ------- m² tilsammen

Bygningens bestemmelse Våningshus- 6 blokker a 8 leil. Ialt 48 leil.
a 2 vær. kjökken, bad med W.C.
(Plantype som i tidl.anm.Kv.I.)

Bygningens høide ca. 13.50 m.

Etasjenes anntall og høide 4 etasjer a 2.88 m. Ok-OK (ca.2.65 m. i lys)

Grunnens beskaffenhet Fjell

Kloakk og drenering Anmeldes særskilt

Fundamentering av kjeldermure Beton

Isolasjon Lovlig

Bygningsmateriale Tegl i yttervegge 1½ sten, innervegge 1 sten.
Sterkoglett i skillevegge .
Alle etasjeskiller i beton med tversgående dragere på betonsöiler.
Brandsikker innredning.

| | |
|---|---|
| Innredning i kjelderen | Centralvaskeri av type H.S.B.<br>Centralopvarmningsanlegg med varmtvandstilbereder.<br>Alm. kjellerboder samt det avAkers myndigheter krevede söppelrum. |
| Innredning på loft | Flatt tak - Intet loft. |
| Trappeantall | 1 trapp i hver av 6 blokker og nödv.brandaltaner. |
| Taktekning | Betongtak isolert med skjellsandbetong eller lign. og tekket med 2 lag pap. |
| Antall piper | 1 rökpipe for centralfyr samt nödv.avtrekskanaler. |
| Antall tilhørende ildsteder | Kjeleanlegg for centralfyr og varmtvandsbereder anmeldes særskilt. |
| Trukne røkrør | Ingen - kun alm. anbringes. |
| Særegne konstruksjoner | Statiske beregninger anmeldes særskilt av bygm. tekn. konsulenter. |
| Lokum | 1 W.C. for hver av 48 leil. |
| Stald, fjøs, grisehus, honsehus etc. | Ingen |

Facadabehandling: Facade mot sydöst og b[illegible]eggegavler samt karnapper i [illegible]facade spekket tegl. Mellem karnapper puss. Sokkel og hovedinganger i Opdalheller.

Aker den 23 mai 1935

BRØDR. JOHNSEN
Murmestre A/s

Eierens navn:

Kristofer Lange - Th.Chr.Hauff
Arkitekter

Anmelderens navn og adresse:

Ansvarshavende:

Bogstadveien.

| G.nr. 83 | B.nr. 147 av 123 |
|---|---|
| Kartblad | |
| Bilag nr. 1 | |

# AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

XVI

| L.nr. 2528. 1935 |
|---|
| Dat. |
| Antall bilag |

## EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Murning 2 hus · Kv. XVI.

**Eier:**

adr. Majorstuveien.

**Anmelder:**

adr. Majorstuveien.

**Sted:**

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei) 27/11.36

Brandchef: "

Kloakkvesenet:

**Ansvarshavende:**

Til overkant lste bjelkelag:
Ingeniör Sigurd Selmer,
Hausmannsgt. 34.

Adr.

Veierklæring innkommet: 2/12.35

Naboerklæring "

Gebyr: 27/11.1936.

Ferdigattest: 14. desbr.1937.

Tillatt påvist 2/7.35.

Tekn. dir. nr. 24/5 1935

Oversendes Akers helseraad under henvisning til bilag nr. 1-6

Akers bygningschefs kontor den 28/5 1935

Forslag til Helseraad 27/5-35

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 179
28/5. 1935

K/. Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.

På helserådets vegne må man forlange at rum for w.c. og bad ventileres såvel ved direkte friskluftsinntak som avtrekk. Man vil dog ikke motsette sig at ventilasjonen for disse leiligheter med bad og w.c. anordnes forsöksvis, således som man har gåt med på for kv. I - X under forutsetning av at byggherren også for dette bygg avgir erklæring som avgitt for kv. I - X.

Söppelrum i kjeller må anordnes i overensstemmelse med helserådets beslutning av 22/3 1935 for kv.I - X.

AKER HELSERÅD 31 mai 1935.

J. Kahrs

Th. Steenberg

83,av 123,kvartal XVI. R. 7. juni 1935.

Herrer ark. L a n g e & H a u f f ,
Majorstuhuset,Oslo.

Våningshus på gnr. 83,parsell av bnr.123,kvartal XVI.Sinsen, tilhörende Brödr. Johnsen Murmestre A/S.

Aker helseråd har gitt saken sådan påtegning :

"På helserådets vegne må man forlange at rum for w.c. og "bad ventileres såvel ved direkte friskluftsinntak som avtrekk.
" Man vil dog ikke motsette sig at ventilasjonen for disse "leiligheter med bad og w.c. anordnes forsöksvis, således som man har gåt med på for kv. I-X under forutsetning av at byggherren også for dette "bygg avgir erklæring som avgitt for kv. I-X.
" Söppelrum i kjeller må anordnes i overensstemmelse med "helserådets beslutning av 22/3.1935 for kv. I-X.
" Aker helseråd, den 31. mai 1935.
" J. K a h r s (sign).
" Th. Steenberg (sign)."

83 av 123 Kvt. XVI. 19. juli 1935.
8,9,10,11,13,14, 18,19,20, 23,24,25,26.

Herrer ingeniørene Sigurd Lund & Asbjørn Aass,
Stortingsgt.28

Våningshus på gnr. 83 av bnr. 123 Kvt. XVI, Sinsen,
tilhørende Brødrene Johnsen Murmestre A/S.

Til beregninger med forandringer og korrigerte tegninger bilag 8-11,13,14, 18-20, 23-26, bemerkes:

Det forutsettes anvendt kompakt mur og med en mørtelblanding som motsvarer de av departementet utarbeide forskrifter for spec. tryk.

Trykket mot fjell må ikke overskride 15 kg/cm².

Forøvrig må befølges bygningskontrollens anvisninger på stedet angående oplegg, innspending og øvrige detaljer.

Byggetillatelseskort til overkant første bjelkelag er d.d. sendt ingeniør Sigurd Selmer.

83 av 123. Kv. XVI.
Bilag 30 og 31.

Herrer ingeniørene Lund & Aass,
Drammensveien 4

Våningshus på gnr. 83 av bnr. 123. Kv. XVI, Sinsen,
tilh: Brødr. Johnsen Murmestre A/S.

Til beregning med tegning bilag 30 og 31 has intet bemerke når jernbjelkene oplegges efter konferanse med bygningskontrollen på stedet.

Bygningssjefen i Aker, den 15. august 1935.

83 av 123. Kv. XVI. 15. august 1935.

Herrer arkitektene Lange & Hauff,
Majorstuhuset.

Våningshus på gnr. 83 av bnr. 123, Kv. XVI, Sinsen,
tilh: Brødr. Johnsen Murmestre A/S.

På foranledning meddeles at bygningskontrollen ikke vil motsette sig at murarbeidet påbegynnes på samme betingelser som meddelt for Kv. I - X.

Byggetillatelseskort for murarbeidet er d.d. sendt murm. Johnsen.

a.w.

83,av 123, kv. XVI. R. 13.januar 1936.

Hr. arkitekt Th. Chr. Hauff,
Majorstuhuset.

Våningshus på gnr. 83,parsell av bnr.123, kv. XVI, Sinsen,
tilhørende Brødrene Johnsen,Murmestre A/S.

Aker helseråd har i anledning Deres andragende av 18/12.35 angående innredningsarbeide i kv. XVI gitt sådan påtegning :

"På helserådets vegne har man i henhold til foranstående rapport intet å innvende mot at innredningsarbeidet påbegyndes.

Aker helseråd, den 3/1.1936.

J. K a h r s (sign)."

I henhold hertil tillates innredningsarbeidet påbegynt.

for bygningschefen

# SINSEN SØNDRE

EIENDOMSSELSKAPET SINSEN SØNDRE A/S

KVARTAL XVI BLOKK 60, 61, 62, 63, 64 & 65.

ARKITEKTER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER

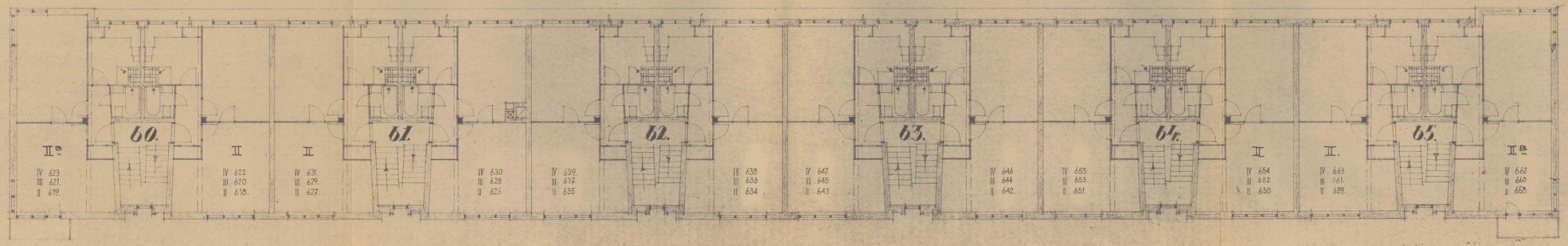
OSLO MAI 1935.

89.

Aker Bygningskontor
Gnr. 8 Bnr. 147
Bilag nr. 38

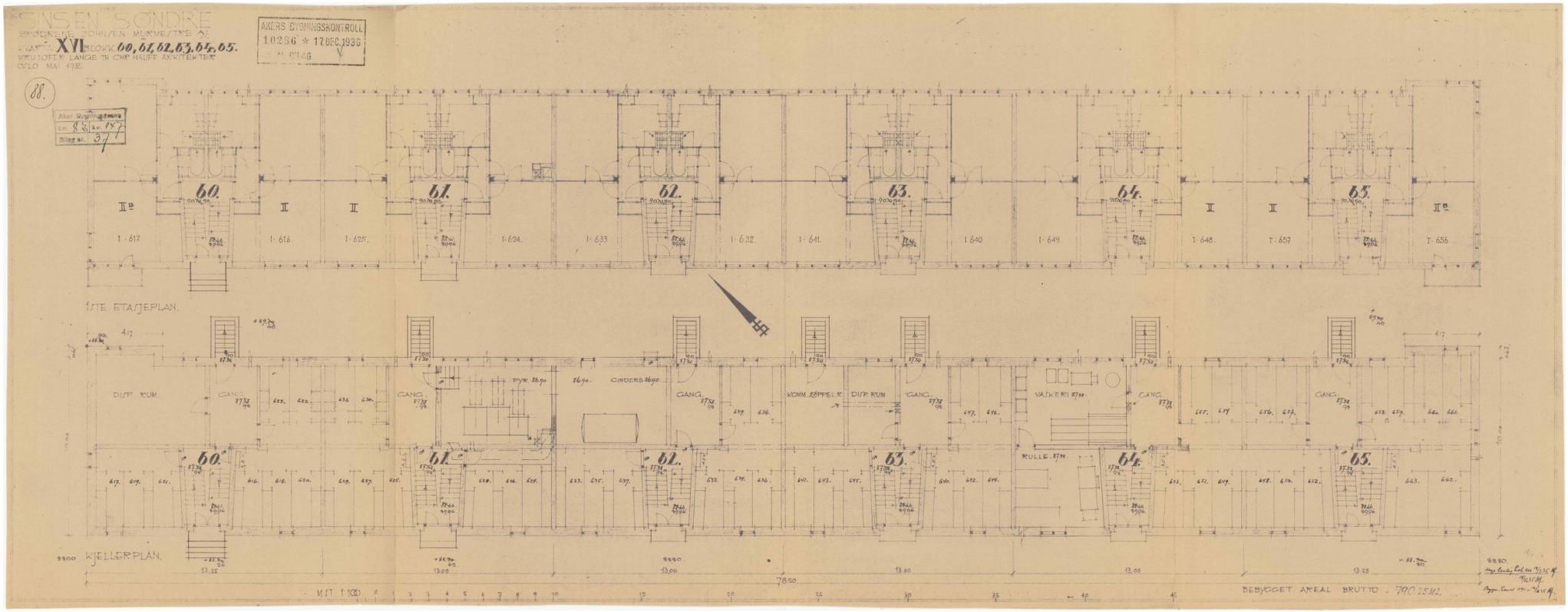
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10236 ✱ 17. DEC. 1936
KAPITAL DIAG. V

TAKPLAN.




ETASJEPLAN II, III, IV

M/T 1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 35 40 45 METER

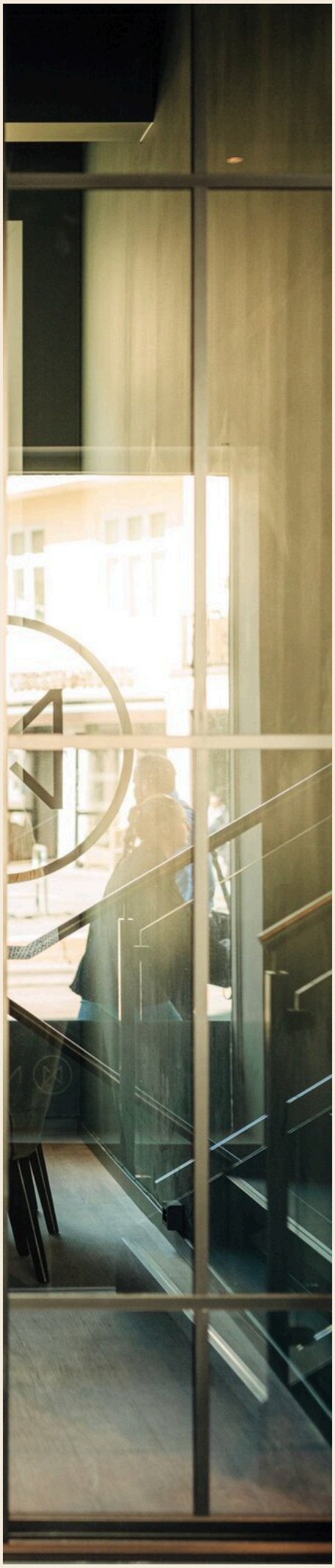

SINSEN SØNDRE
XVI
BLOKK 60, 61, 62, 63, 64, 65.
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10296 * 17.DEC.1936
88.
60.
61.
62.
63.
64.
65.
1STE ETASJEPLAN.
KJELLERPLAN.
DISP. RUM
GANG
FYR
CINDERS
KOMM. KJEPPELR
VASKERI
RULLE
M.1:T. 1:100
BEBYGGET AREAL BRUTTO - 790 25M2.

Velkommen til

# Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
**948 75 301**

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: 21-0229/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Knut Alvssons vei 21 0574 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 147, snr 11 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Sylvia Post**

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478