NORDVIK

Ålesundgata 3B

2 soverom | 75 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ålesundgata 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
42	Om boligen
53	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
231	Kontaktinfo
234	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
237	Forbrukerinformasjon om budgivning
238	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.10.2026

Nøkkelinformasjon



Meget flott og gjennomgående 3-roms toppleilighet m/fantastisk utsikt | Romslig balkong | Peis | Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 184 178,-**
Fellesgjeld	**184 682,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 404,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Amalie Marthinsen v/Nordvik har gleden av å presentere Ålesundgata 3B! En innbydende og gjennomgående 3-roms leilighet med flott utsikt, sydøstvendt balkong og attraktiv beliggenhet på populære Sagene/Bjølsen. Her bor du med matbutikker, treningssenter, restauranter, kaféer, apotek og kollektivtransport innen kort gangavstand. Området byr også på flotte parker og gode rekreasjonsmuligheter.

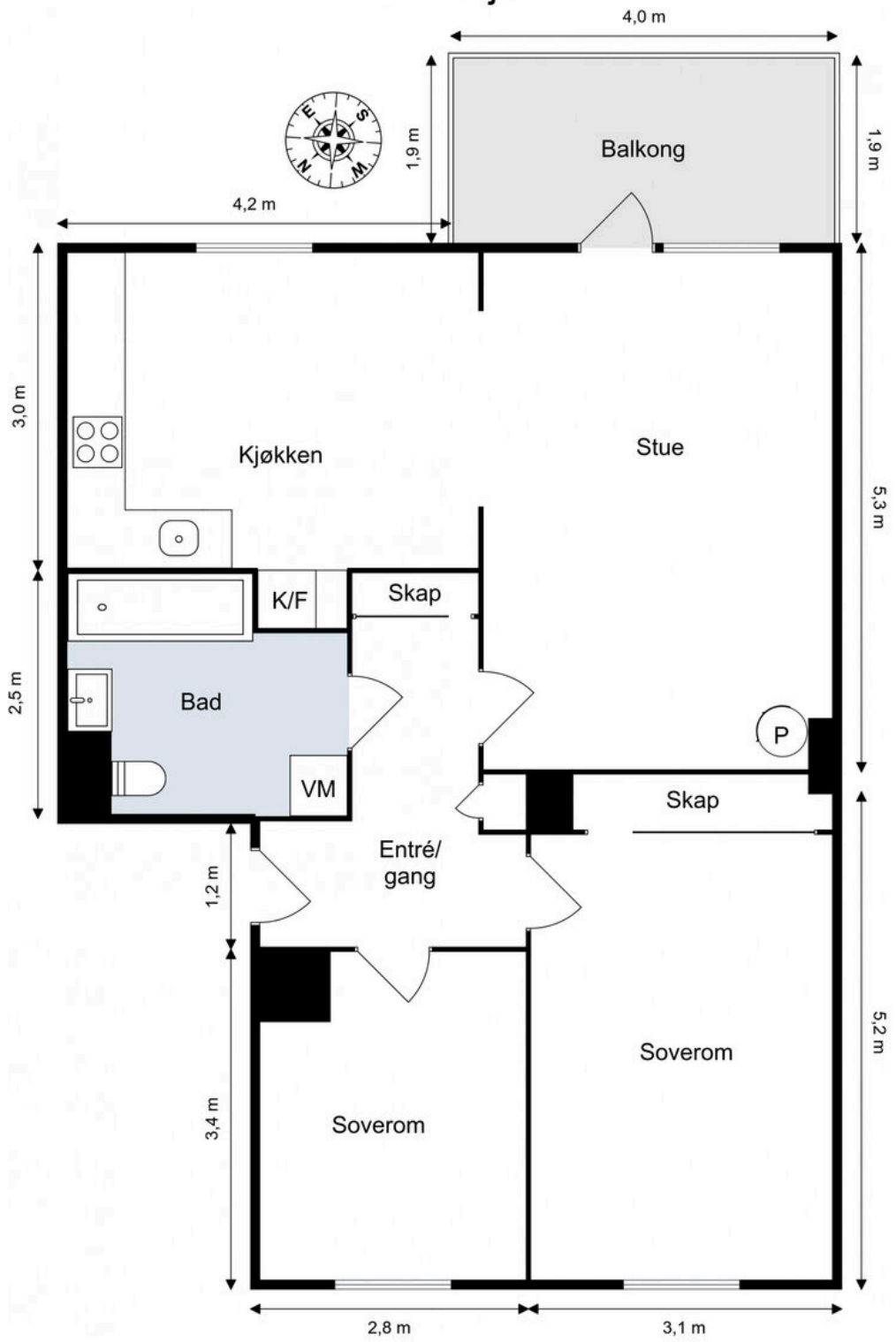
Toppleilighet med utsikt mot Akerselva
Sydøstvendt balkong på 8 kvm
Gjennomgående planløsning
Moderne kjøkken
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Tre tilhørende boder
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Populær og etterspurt beliggenhet rett ved parker, koselige kaféer, butikker og off.kom

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm

Ålesundgata 3 B, 0470 OSLO
5. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


Leiligheten holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk.



De store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp, som bidrar til en god romfølelse.










Skjermet intern beliggenhet med minimalt med innsyn og flott utsikt. Her får du frihetsfølelsen!

Balkongen oppleves som både luftig og romslig, med gode muligheter for å dele inn i ulike soner.



I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen.


Rett utenfor boligen
renner Akerselva seg
gjennom grønne og
idylliske omgivelser.




Dette kan fort bli ditt
nye favorittsted.





Stuen har en stemningsskapende peisovn som gir lun og behagelig varme på kalde dager.

Planløsningen åpner opp for god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler.





Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stue - noe som skaper en sosial atmosfære.

Stilrent kjøkken bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vaskekum.

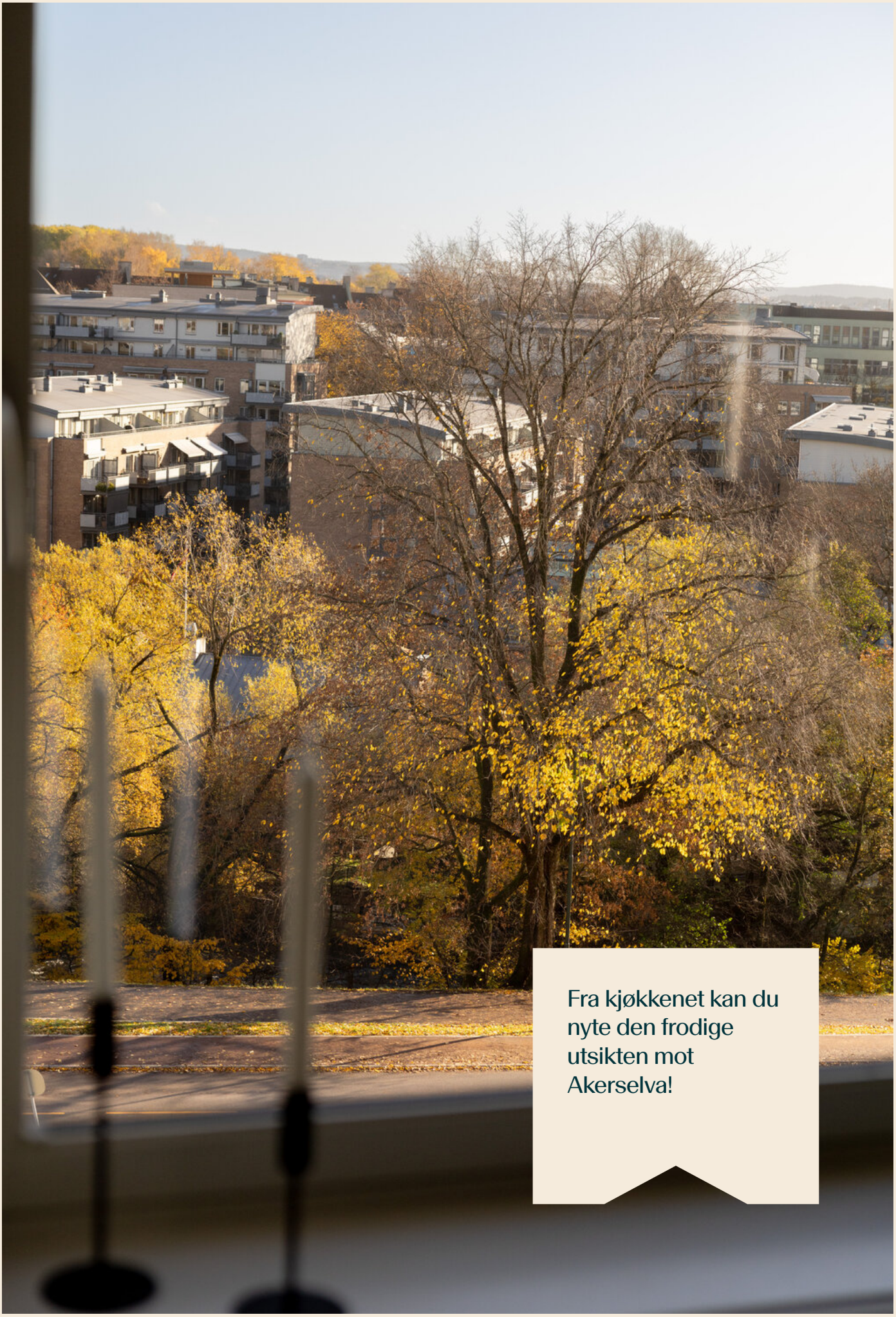




Videre har kjøkkenet belysning over benkeplaten som gir et god abreidsflate på kjøkkenbenken.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.




Fra kjøkkenet kan du nyte den frodige utsikten mot Akerselva!



God plass til å invitere gjester på middagsbesøk og ha koselige stunder rundt middagsbordet.



Hovedsoverommet er av meget god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler.





De moderne fargevalgene på veggene, i kombinasjon med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

Videre er det en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

















Det er også gode opp bevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe.


Leiligheten har en lys og romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



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
20-0465/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ålesundgata 3B, 0470 OSLO
Gnr 222, bnr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 35 i Ålesundgata 3 Borettslag, org.nr. 848427802

Selger
Bjørn Espen Sundt

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
184 682,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 174 682,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 184 178,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 193 678,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 8 kvm. Sydøstvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
Samt to kjellerboder på henholdvis 5,5 m² og 1,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Velkommen til Ålesundgata 3B – En lys og innbydende 3-roms leilighet med en attraktiv beliggenhet på populære Sagene/Bjølsen! Leiligheten ligger i 5. etasje og byr på en herlig følelse av å bo høyt og fritt. Her kan du glede deg over flott utsikt, minimalt med innsyn og en luftig romfølelse som forsterkes av store vindusflater og en generøs takhøyde på hele 2,67 meter.

ENTRÉ:
Velkommen inn i en flott entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Lyse overflater og gjennomtenkte fargevalg setter tonen for resten av leiligheten. Her er det garderobeskap som gir praktisk oppbevaringsplass til yttertøy og sko.

ROMSLIG OG LYS STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i delvis åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulige møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys fargetone og det er lagt flott parkett på gulv. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på 8 m², hvor utsikten virkelig kommer til sin rett. Her får du et fint utsyn over omgivelsene, med en åpen og luftig følelse som gjør balkongen til et ekstra attraktivt sted å oppholde seg. Med plass til både sittegruppe og beplantning ligger alt til rette for å skape en hyggelig uteplass for morgenkaffe, avslapning og sommerdager.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vaskekum. Videre har kjøkkenet belysning over benkeplaten som gir et god abreidsflate på kjøkkenbenken. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er av meget god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Soverommet er malt i en behagelig tone som skaper en lun atmosfære. Videre er det rikelig med oppbevaringmuligheter i praktisk garderobeløsning.

SOVEROM NR 2:
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som ekstra soverom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

BADEROM
Pent og romslig baderom med elektrisk gulvvarme. Det er fliser på vegg og gulv, samt innfelt downlight i himling med takess plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap og innmurt badekar med glasskyvedør. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
Samt to kjellerboder på henholdvis 5,5 m² og 1,4 m².

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull.
Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2012.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2011.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk på badet. Naturlig avtrekk ellers i boligen.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort bl.a:
- Oppgradert elektrisk anlegg desember 2022.
- Satt inn persienner og rullegardin fra Kjells Markiser april 2022.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren. Bad: Byttet gamle halogen spotter til nye led spotter, montert ny led dimmer og byttet defekt stikk. Stue: Montert ny 6veis og 4veis stikk v/hverandre og lagt opp til ny dobbelt stikk v/bokhylle. Festet løs stikk + byttet defekt stikk. Kjøkken : Montert ny taklampe

levert av kunden. Soverom: Byttet gammel stikk og lagt opp ny dobbelt stikk under pult. Sikringsskap: Byttet 5stk gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater, montert også ny hovedsikring og overspenningsvern. Utført 12.12.2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 12.12.2022.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Har hørt at noen leiligheter nedover i blokka har hatt noe problemer med trekk, men tror det har ordnet seg med
ventilasjon og trykk i leilighet. Har ikke hatt slike problemer i denne leiligheten.

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? Tror det ble gjort slike målinger ved salg av leilighet til meg i 2020.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2011.

- Det registreres at håndtaket på ett av vinduene på soverommet er løst. Dette anses som et mindre avvik på befaringstidspunktet.

Ytterdører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2012.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sydøstvendt, overbygget balkong i betong- og stålkonstruksjon på ca. 8 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av stålkonstruksjon, innvendig kledd med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av betong.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Elementpipe. Peisovn. Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert av takstmannen, og kontrollen er derfor begrenset. Det anbefales at brann- eller feievesen gjennomfører en grundigere kontroll før bruk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at pipeløpet er rehabilitert i 2013. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på dette ved befaringen.

TG2
Overflate - gulv entré
Det registreres bom (hulrom) under gulvfliser, samt sprekker i flisfuger.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å ta opp fliser med bom, utbedre underlaget og legge flisene på nytt, samt utbedre sprekker i fugene. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for at fliser løsner eller skades ytterligere, samt at fukt kan trenge ned i konstruksjonen.

Innvendig dør - stue
Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men Innvendig dør må justeres for å lukke avviket.

5. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Det registreres enkelte borehull på veggen. Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. etasje - bad - Overflater gulv
Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
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 fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

5. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. etasje - kjøkken - Avtrekk
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Innvendige vannledninger
Det er registrert irr rundt rørkoblinger til fordelerstokken i himlingen på badet. Videre registreres det manglende drensåpning eller annen løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra fordelerstokken.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres drensåpning eller annen løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra fordelerstokken, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Irr rundt rørkoblinger bør undersøkes nærmere og eventuelle utettheter utbedres, da dette kan indikere begynnende lekkasje og økt fare for vannskader.

TGIU
5. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbuk på 7.032 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 404,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 5 404,-

Felleskostnader inkluderer blant annet internett, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, m.m.

Hvert kvartal faktureres eiendomsskatten i tillegg til felleskostnadene. I november påløper det kr 7,- for denne andelen.
Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 756 026,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 024 105,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er levert av Obosnett og er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 40 andelsleiligheter. Ålesundgata 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 848427802, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Ålesundgt 3 A-B-C-D

Ålesundgata 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget tilbyr felles sykkelbod i kjeller som beboerne kan benytte seg av.

Borettslaget har i løpet av 2025 gjennomført flere vedlikeholds- og forbedringstiltak, blant annet utskifting av ventilasjonsvifter, montering av sikringsjern på inngangsdørene og utskifting av et vindu i oppgang A. Det er også installert vannmåler for betaling etter faktisk vannforbruk, og utført arbeid med varmekabler og utbedring av kum i forbindelse med dreneringsarbeider.

I forbindelse med årsmøtet i 2026 ble det behandlet flere saker. Det skal utarbeides en felles beredskapsplan som skal beskrive rutiner ved krisesituasjoner, herunder evakuering, tilgang til nødvendige forsyninger og ivaretakelse av beboere med særskilte behov. Videre er det vedtatt en egen oppussingsinstruks som skal bidra til ryddige oppussingsprosesser, blant annet gjennom tydeligere krav til varsling av naboer, avfallshåndtering og nødvendige tillatelser ved større arbeider. Når det gjelder sykkelparkering, skal styret årlig kartlegge beboernes behov og fordele plassene i den innendørs sykkelgarasjen på bakgrunn av innmeldte ønsker. Det er også vedtatt å omdisponere deler av dagens sykkelparkering for å gi bedre plass til større sykler og sykkelvogner. Tiltakene skal bidra til en mer hensiktsmessig bruk av fellesarealene og et trygt og velfungerende bomiljø for beboerne.

Mail fra styret pr. 30.10.26:
- Per i dag er det ikke planlagt låneopptak eller økte felleskostnader. Men vi er i prosess med å få vurdert borettslagets tilstand og utelukker ikke at det vil komme vedlikeholdsprosjekter i forbindelse med den vurderingen. Det kan heller ikke utelukkes at dersom det er behov for større vedlikeholdsprosjekter at vi må øke felleskostnadene. Det er blitt gjennomført brannøvelse i borettslaget i 2026 som har avdekket avvik som må utbedres i hele borettslaget. Styret er i gang med å se på potensielle løsninger, og det vil presenteres ulike forslag til løsninger på førstkommende årsmøte.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 184 682,-pr. 19.10.2026

Bank: Eika Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208202316
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 7 475 299,00
Innfrielsesdato: 30.01.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 38 128,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 342 221 ,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 373 515,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Hund eller katt må ikke holdes uten samtykke fra styret. Det er utarbeidet et eget søknadsskjema for dyrehold som skal fylles ut og sendes styret. Se vedlegg. Det er kun tillatt å ha ett (1) dyr pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover tre
-3- måneder.

Det skal søkes styret om lov til dyrehold før dyr anskaffes. Søknad om lov til dyrehold som foreligger etter at beboer har anskaffet dyr, vil automatisk bli avslått. Beboere som flytter inn med husdyr, skal søke styret om tillatelse til dyrehold. Styret og naboer over, under og ved siden av må godkjenne søknad om dyrehold. Erklæring om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leilighet, og brudd på denne betraktes som misligholdelse av leiekontrakten.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93756751

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 187 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt og samtidig tilbaketrukket på Sagene/Bjølsen, med gangavstand til Nydalen, Sagene, Torshov og Grünerløkka – områder kjent for sitt pulserende liv. Her finner du et rikt utvalg av kafeer og spisesteder, slik som populære Tiffany's med burgere, asiatiske bowls og småretter til deling. Andre steder som er verdt å nevne er blant annet Mat&Mer, Villa Paradiso på Lilleborgen, Sushi Bjølsen, La Casa, Folkvang (gamle Sagene Lunsjbar), for å nevne noen. Flere matvarebutikker er også i nærheten, med Rema 1000 som nærmeste butikk, bare noen få minutters gange unna.

Bjølsen og nærområdene er i kontinuerlig utvikling, med flere nye kafeer, nisjebutikker og store prosjekter som beriker lokalbefolkningen. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken og Hjemmets kolonihager, samt den koselige Portveien 2, ligger bare et par minutters gange eller en kort sykkeltur unna. Kort vei er det også til Storo Storsenter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester. Storo Kino, landets største og mest moderne kino med 11 saler og nesten 2000 seter, er et annet høydepunkt.

Bydelen byr på flere flotte grøntområder, som Bjølsenparken, Geitmyra Skolehager og Akerselva Miljøpark, samt Myraløkka og Voldsløkka. Voldsløkka er et livlig friluftsområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Den vakre Nordmarka og Maridalen er også lett tilgjengelig. Det er kort vei til Vøienvolden Gård, som har et koselig gårdstun med kafé i helgene, julemarked i desember, og muligheter for å leie lokaler til private arrangementer. Følg turstien langs Akerselva – enten til fots eller med sykkel – og nyt et forfriskende bad på Nydalen badeplass, et spennende sted med kunstige kulper og små fossefall som appellerer til både store og små.

For de treningsglade er det flere alternativer i nærheten, som SATS på Sagene, SATS Storo/Nydalen, Evo Fitness Nydalen, Sagene Squash og Myrens Sportssenter på Torshov, med tilgang til treningssenteret, OsloSquash og Klatreverket.

Bydelen har også et variert tilbud av barnehager og fritidsaktiviteter for barn, med blant annet Sagene Samfunnshus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 11.01.1949. 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.

Ferdigattest for endring av utvendig kjellertrapp, datert 04.12.2024
Ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner (våtrom), datert 21.02.2002
Ferdigattest for fasaderehabilitering, datert 15.04.1997

Ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 11.02.1983

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På de opprinnelige byggetegningene er kjøkken plassert der det minste soverommet er i dag. Det som i dag er kjøkken, var tidligere soverom.

Videre er det på tegningene vist separat bad, toalettrom og rom med vask. Disse rommene er senere slått sammen og utgjør i dag ett større bad.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-2255.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Ingen pågående plansaker i området.

Pågående byggesaker i området:

Bentsebrugata 23 A - B - C - utskifting av vinduer i alle leiligheter
Saksnummer 2026/10984 - Byggesak
Mottatt sak 29.09.2026
Status Under behandling

Treschows gate 21 - bytte heiskabin i eksisterende heissjakt - Endring - Teknisk installasjon i bygg
Saksnummer 2026/02480 - Byggesak
Mottatt sak 04.03.2026
Status Under behandling

Treschows gate 19 - bytte heiskabin i heissjakt - Endring - Teknisk installasjon i bygg
Saksnummer 2026/02479 - Byggesak
Mottatt sak 04.03.2026
Status Under behandling

Bentsebrugata 27 C - utskifting av sluk i brannskille
Saksnummer 2025/21416 - Byggesak
Mottatt sak 10.11.2025
Status Under behandling

Gjøvikgata 4 B - oppføring av balkonger
Saksnummer 2025/10509 - Byggesak
Mottatt sak 22.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201415473
Status Under behandling

Gjøvikgata 6 og Maridalsveien 171 - 173 - utskifting av vinduer og tilbakeføring av balkonger
Saksnummer 2026/10463 - Byggesak
Mottatt sak 16.09.2026
Status Under behandling

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

301/222/3:
09.05.1950 - Dokumentnr: 301124 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1950 - Dokumentnr: 303237 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1951 - Dokumentnr: 300569 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1955 - Dokumentnr: 303257 - Bestemmelse om gjerde
Best. pm lekeplass m.v.
Rettighetshaver Frescgows gt. 19 og 21.

31.05.1938 - Dokumentnr: 302587 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 171B - UTGÅTT

04.06.2010 - Dokumentnr: 402613 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:232

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 077,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Interiørveiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 302,- 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. 3 625,-.

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 30. oktober 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Ålesundgata 3B

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	3 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km

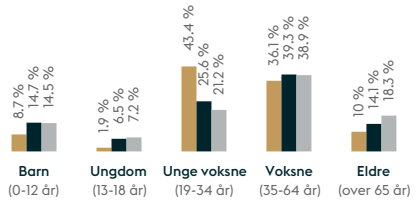
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Storo Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 å... 51 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (0-5 å... 38 barn	5 min 0.4 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5... 38 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brochmannsgt./Bentsebrua	898	1 314
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

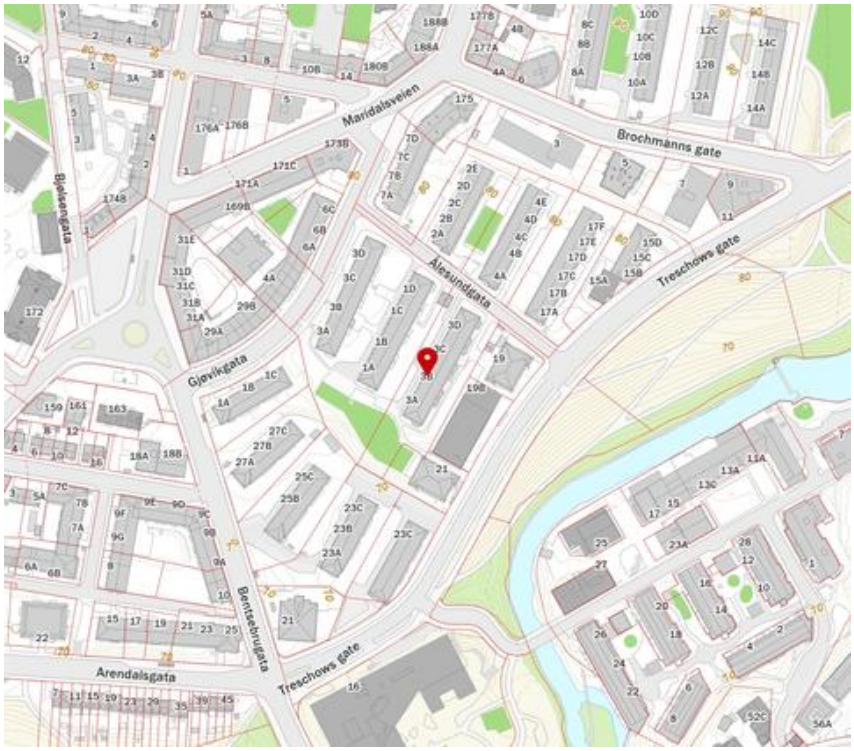
Sport

Bjølsen skole	4 min
Myraløkka	6 min
Myrens Sportssenter	7 min
SATS Sagene	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

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

Andelsleilighet

Ålesundgata 3B , 0470 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 3

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1882 **Referansenummer:** BW2017

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Andelsleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt, overbygget balkong i betong- og stålkonstruksjon på ca. 8 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av stålkonstruksjon, innvendig kledd med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong, teglstein og malte plater. Gulv med fliser i entré og parkett i øvrige rom. Takhøyden ble målt til 2,67 m i entré og 2,67 m i stue.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med takess e.l., innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap og innmurt badekar med glasskyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses at badet ble pusset opp i 2001. Det ble ikke tilsendt eller fremvist dokumentasjon på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

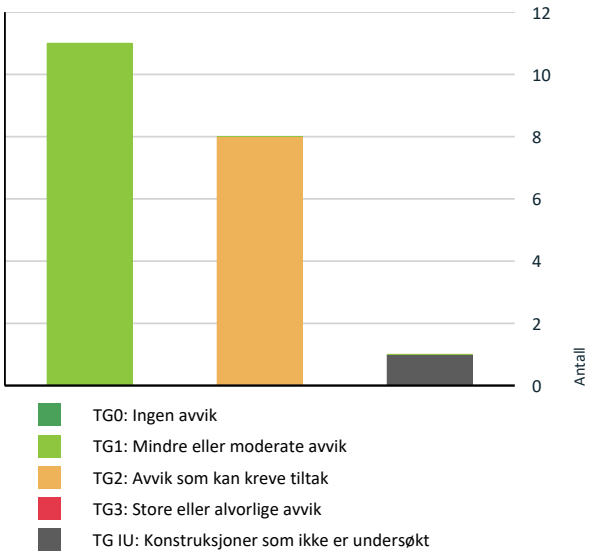
Andelsleilighet

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

På de opprinnelige byggetegningene er det vist tre soverom. Ett av disse er i dag omgjort til kjøkken. Videre er det på tegningene vist separat bad, toalettrom og rom med vask. Disse rommene er senere slått sammen og utgjør i dag ett større bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflate - gulv entré	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - stue	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. 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.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1951

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2011.

- Det registreres at håndtaket på ett av vinduene på soverommet er løst. Dette anses som et mindre avvik på befaringstidspunktet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2012.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydøstvendt, overbygget balkong i betong- og stålkonstruksjon på ca. 8 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av stålkonstruksjon, innvendig kledd med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1951. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong, teglstein og malte plater. Gulv med fliser i entré og parkett i øvrige rom. Takhøyden ble målt til 2,67 m i entré og 2,67 m i stue.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

TG 2 Overflate - gulv entré

Beskrivelse

Gulvet i entréen har fliser.

Vurdering av avvik:

• Det registreres bom (hulrom) under gulvfliser, samt sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å ta opp fliser med bom, utbedre underlaget og legge flisene på nytt, samt utbedre sprekker i fugene. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for at fliser løsner eller skades ytterligere, samt at fukt kan trenge ned i konstruksjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe. Peisovn. Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert av takstmannen, og kontrollen er derfor begrenset. Det anbefales at brann- eller feievesen gjennomfører en grundigere kontroll før bruk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at pipeløpet er rehabilitert i 2013. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på dette ved befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

TG 2 Innvendig dør - stue

Beskrivelse

Formpresset innerdør med speil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men Innvendig dør må justeres for å lukke avviket.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med takess e.l., innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap og innmurt badekar med glasskyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses at badet ble pusset opp i 2001. Det ble ikke tilsendt eller fremvist dokumentasjon på befaringsdagen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med takess eller lignende, med innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det registreres enkelte borehull på veggen. Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt et fall på 32 mm over en lengde på 1,40 meter mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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 fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



5. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap og innmurt badekar med glasskyvedør. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Stoppekraner er plassert i himling på bad. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert irr rundt rørkoblinger til fordelerstokken i himlingen på badet. Videre registreres det manglende drensåpning eller annen løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra fordelerstokken. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres drensåpning eller annen løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra fordelerstokken, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Irr rundt rørkoblinger bør undersøkes nærmere og eventuelle utettheter utbedres, da dette kan indikere begynnende lekkasje og økt fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk på badet. Naturlig avtrekk ellers i boligen.

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 med automatsikringer er plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske anlegget er kun svært begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten, da dette krever Nemko-godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

- Det er utført el-kontroll den 04.07.2023 med saksnr. 5338387. Saken er avsluttet.

Arbeider utført:
Boligelektrikeren. Bad: Byttet gamle halogen spotter til nye led spotter, montert ny led dimmer og byttet defekt stikk. Stue: Montert ny 6veis og 4veis stikk v/hverandre og lagt opp til ny dobbelt stikk v/bokhylle. Festet løs stikk + byttet defekt stikk. Kjøkken : Montert ny taklampe levert av kunden. Soverom: Byttet gammel stikk og lagt opp ny dobbelt stikk under pult. Sikringsskap: Byttet 5stk gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater, montert også ny hovedsikring og overspenningsvern. Utført 12.12.2022



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Tilstandsrapport

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

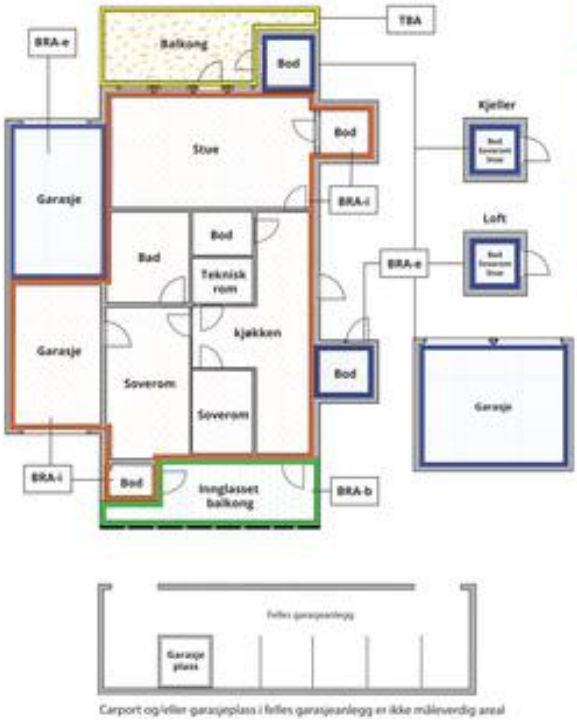
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		4		4		3	7
5. etasje	75			75	8		75
Kjeller		7		7			7
SUM	**75**	**11**			**8**	**3**	**89**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
5. etasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
- To kjellerboder på henholdvis 5,5 m² og 1,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På de opprinnelige byggetegningene er det vist tre soverom. Ett av disse er i dag omgjort til kjøkken. Videre er det på tegningene vist separat bad, toalettrom og rom med vask. Disse rommene er senere slått sammen og utgjør i dag ett større bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Anders Røren	Takstingeniør
	Bjørn Espen Sundt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	3		0	3187.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ålesundgata 3B, 0470 OSLO

Hjemmelshaver
Ålesundgata 3 Borettslag, Org.nr: 848 427 802

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG	848427802	H0502	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Bjørn Espen Sundt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
35	38 128	*31.12.2025*	188 583	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	93756751			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	26.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	
2	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Espen Sundt	9578-5993-4-2981136	2026-10-13 23:00:19

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
13. okt. 2026

Oppdragsnummer
20-0465/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ålesundgata 3B, 0470 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Bjørn Espen Sundt

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren. Bad: Byttet gamle halogen spotter til nye led spotter, montert ny led dimmer og byttet defekt stikk. Stue: Montert ny 6veis og 4veis stikk v/hverandre og lagt opp til ny dobbelt stikk v/bokhylle. Festet løs stikk + byttet defekt stikk. Kjøkken : Montert ny taklampe levert av kunden. Soverom: Byttet gammel stikk og lagt opp ny dobbelt stikk under pult. Sikringsskap: Byttet 5stk gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater, montert også ny hovedsikring og overspenningsvern. Utført 12.12.2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12.12.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har hørt at noen leiligheter nedover i blokka har hatt noe problemer med trekk, men tror det har ordnet seg med ventilasjon og trykk i leilighet. Har ikke hatt slike problemer i denne leiligheten.

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?

Nei

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

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tror det ble gjort slike målinger ved salg av leilighet til meg i 2020.

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: 20-0465/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørn Espen Sundt	**2026-10-13**

Identifikasjon

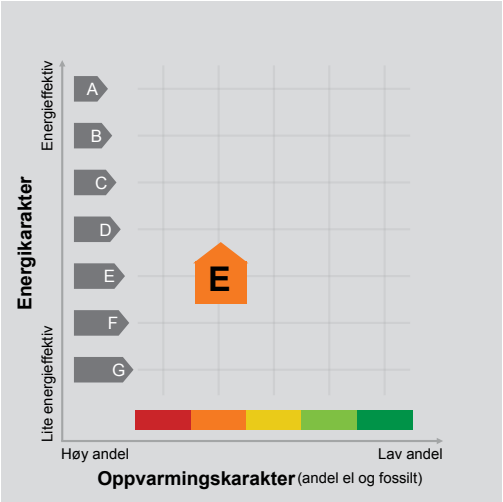
bankID Bjørn Espen Sundt

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0470
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80545991
Merkenummer	Energiattest-2025-238195
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ålesundgata 3C	80545991	H0501	0	0	38
Ålesundgata 3B	80545991	H0502	0	0	35

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1950

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	75 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	179 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	73 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	148,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 350 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 531 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 350 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 642 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 708 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 350 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,7 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0465/26 . Vår ref.: 0065-1-523 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848427802
Andelseier:	Sundt, Bjørn Espen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	523
Adresse:	Ålesundgata 3 B, 0470 OSLO
Andelsnummer:	35
Gnr.	222
Bnr.	3

Borettsinnskudd: Kr. 4 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93756751 .
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6591379.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Eika Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202316
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	7 475 299,00
Innfrielsesdato:	30.01.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 404,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		7,00 fra 01.11.2026
Felleskostnader	5 404,00	

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:	794,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 205,-
Annen formue:	38 128,-
Gjeld:	188 583,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Eika Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202316
Restsaldo:	184 682,15
Kapitalkostnader:	1 346,80
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 184 682,15,- 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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Eline Heidisdatter Lorentzen, e-post: alesundgt3@styrerommet.no

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

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

For Ålesundgata 3 borettslag org nr. 848427802 vedtatt på ordinær generalforsamling 05.05.2008, endret på ordinær generalforsamling 07.05.2013, 04.05.2021 og 16.03.2026.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Ålesundgata 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Bruk av elektronisk kommunikasjon
(1) Borettslaget kan bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon, dokumenter eller liknende til en andelseier, bare dersom andelseieren uttrykkelig har godkjent dette.

(2) Andelseier kan bruke elektronisk kommunikasjon for meldinger o.a. til e-post-adresse(r) som laget har fastsatt til dette formål.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Borettslaget praktiserer en egen godkjenningsprosedyre ved eierskifte.

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. BORETT OG PLIKTER - OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Når andelen skifter eier, tar ny eier over de rettigheter og plikter som forrige andelseier har etter loven og vedtektene.

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

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

(4) Andelseieren plikter å følge de bo- og husordensregler som generalforsamlingen har fastsatt for borettslagets eiendom.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Borettslaget praktiserer en egen godkjenningsprosedyre ved overlating av bruk.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Alle bygningsmessige arbeider som innebærer riving/flytting av vegger, endring av ventilasjonskanaler og lignende, skal godkjennes av styret etter søknad fra andelseier før arbeidene kan iverksettes. Andelseier plikter å underbygge søknaden med utredning/vurdering fra fagkyndig/byggekyndig instans.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Andelseier som ved sine bygnings-messige arbeider forårsaker problemer eller skader for andre andelseiere eller borettslaget, kan pålegges å tilbakestille eller utbedre endringene, og kan bli erstatningsansvarlige overfor skadelidende andelseiere eller borettslaget, jf. pkt. 5.3 Utbedringsansvar og erstatning.

(4) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(5) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

(6) Enhver andelseier som skal i gang med et større oppussingsprosjekt forplikter seg til å lese gjennom, informere styret om omfanget og signere oppussingsinstruksen. Oppussingsinstruksen ligger som vedlegg i vedtektene. Styret

kan til enhver tid endre innholdet instruksen uten at det må behandles som en vedtektsendring.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.
7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år, øvrige styremedlemmer to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BO- og HUSORDENSREGLER
Borettslaget Ålesundgata 3

Sist endret på ordinær generalforsamling 04.05.11, 04.05.2021 og 27.03.2023.

INNLEDNING

Borettslaget Ålesundgt. 3 er andelseiernes eiendom. Det er de som eier leilighetene som er ansvarlig for at eiendommen er i forsvarlig stand. Alle andelseiere / beboere må bidra til at bofellesskapet fungerer. Alle utgifter til indre og ytre vedlikehold og alminnelig drift av borettslaget dekkes av den enkelte andelseier/beboer over husleien. Leilighetene, bygningen og utearealet må derfor ikke brukes av den enkelte andelseier/beboer på en måte som skjer på bekostning av andre andelseiere/beboere.

Opprettholdelse av ro, orden og trygghet hever borettslagets anseelse og øker både borettslagets boverdi og markedsverdi. For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom beboerne, samt for å holde en akseptabel standard med et akseptabelt utgiftsnivå er det i bo- og husorden gitt enkelte regler som det er i beboernes interesse å overholde.

Bo- og husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Meldinger fra styret, ved rundskriv eller oppslag, gjelder som tillegg til husorden. Meldinger (klager) til styret skal være skriftlige. Alvorlige brudd på bo- og husordensreglene er å anse som mislighold av leiekontrakten, og vil kunne få konsekvens for den enkelte andelseier/beboer og for leieforholdet.

ALMINNELIGE BO- OG HUSORDENSREGLER

Ro

- Det skal være ro i leilighetene, på balkongene og i trappeoppgangene fra kl. 23.00 til 07.00 i ukedagene. Fredag og lørdag skal det være ro fra kl. 00.00 og lørdag og søndag til kl. 08.30. Tapping av vann i badekar tillates frem til kl.23.00 og fra kl. 06.00.

- Støyende arbeider slik som: snekkerarbeid, banking, boring eller sliping av gulv er ikke tillatt før kl 08.00 eller etter kl. 18.00 på hverdager og ikke før kl 10.00 eller etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager, høytidsdager og helligdager er det ikke tillatt med noen form for oppussings- eller vedlikeholdsarbeid som kan forstyrre naboene. Større oppusningsarbeid skal varsles naboene i rimelig tid, både i egen oppgang og i nabooppgangene.

- Renovasjon/større oppussingsarbeid av leilighet som pågår hver dag i en uke/flere uker, skal ikke ha støyende arbeid i helgen, verken lørdag eller søndag.

- Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra beboere i leilighetene over, under og på begge sider. (i samme oppgang og i tilstøtende oppgang)
- Vis hensyn til naboene ved ikke å smelle med utgangsdører, kjeller- og loftsdører.

- TV og stereoanlegg må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.

- Selskapeligheter som kan medføre ulempe eller ubehag for naboene bør varsles minst et døgn på forhånd.

- Alle beboerne har ansvar for å ikke å slippe uvedkommende inn i blokken.

Orden

- Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

- Vinduer må ikke nyttes til tørking og lufting av tøy eller sengeklær. Banking/risting av tepper/filleryer må ikke foregå fra balkongen, og klesvask skal ikke henge over balkongrekkverkets høyde.

- Flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persienner m. m. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

- For å unngå fuglelus og ekskrementer er det ikke lov å mate fugler på og fra balkongen.

- Alle lofts-, kjeller- og inngangsdører skal alltid være låst.

- Røyking i oppgangene er forbudt.

Brannsikring og brannordensregler

- Alle andelseiere har fått utdelt et brannslokkingsapparat samt en røykvarsler. Brannslokkingsapparatene blir kontrollert en gang pr. år. Det er den enkelte andelseiers /beboers ansvar å tilrettelegge for kontroll, og ellers påse at apparat og røkvarsler til enhver tid fungerer. Det påligger andelseier/beboer å skifte batteri på røkvarsler.

- Adkomst til rømningsvei skal kunne skje uten hindring. Alle trappeoppganger og kjellerganger må være fri for hindringer og tilfredsstille visse krav bl.a. med hensyn til bredde. Bredde for hver enkel rømmingsvei skal ikke være mindre enn 90 cm.

- Det er ikke tillatt å lagre eller sette varer, søppel eller andre uvedkommende ting i rømningsveien som er til hinder for sikker rømming ved brann.

- Unntak er: En barnevogn eller en rullator kan plasseres bak inngangsdørene i oppgangene. Ved flere barnevogner i samme oppgang må ikke inngangspartiet sperres av to barnevogner, men en settes bak døren, og den (de) andre plasseres under kjellertrappen i henhold til brannforskriftene.

- Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri fra borettslagets vinduer, balkonger, tak eller fra borettslagets fellesområder.

- Det er kun lov å bruke gass/elektrisk grill på balkongene. Grilling må ikke være til sjenanse for naboen.

BRUK AV PEIS / ILDSTED

- Det er kun tillatt å fyre i peis/kamin i fyringssesongen som er fra ca. oktober – ca. april.

- Ventilasjonsanlegget må justeres i fyringssesongen, og styret informerer om oppstart og avslutning av fyringssesongen gjennom rundskriv til beboerne.

- Ved fyring må det sørges for rikelig med tilluft ved å åpne ventiler / lufteluker for å hindre innsig av røyk i leilighetene på grunn av undertrykk.

ORDEN I FELLESOMRÅDENE

- Oppgangen er fellesareal, og det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på trappeavsatser / utenfor døra til leilighetene. Se oppslåtte oppgangsregler.

- Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke settes i oppgangene. Avfall, kasser, aviser/reklame-brosjyrer og møbler må heller ikke plasseres i oppgangene eller under kjellertrapp eller i kjeller/loft.

- Sykler skal oppbevares i fellesarealene mellom oppgang B og C, eller settes i sykkelstativene ute eller i egen bod. Sykler som ikke er i bruk, skal ikke lagres i fellesarealene. Det er ikke tillatt å oppbevare moped eller annet motorkjøretøy i kjelleren.

  Lading av batterier, herunder sykler og verktøy, skal kun foregå under oppsyn av en våken voksen person, og i egen leilighet.

- Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene, beplantning og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

- Med unntak av av- og pålessing, syke-/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er all kjøring på gangveiene forbudt. Likeledes er parkering på gangveiene forbudt.

DYREHOLD
Hund eller katt må ikke holdes uten samtykke fra styret. Det er utarbeidet et eget søknadsskjema for dyrehold som skal fylles ut og sendes styret. Se vedlegg.
Det er kun tillatt å ha ett (1) dyr pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover tre -3- måneder.

Det skal søkes styret om lov til dyrehold før dyr anskaffes. Søknad om lov til dyrehold som foreligger etter at beboer har anskaffet dyr, vil automatisk bli avslått. Beboere som flytter inn med husdyr, skal søke styret om tillatelse til dyrehold.

Styret og naboer over, under og ved siden av må godkjenne søknad om dyrehold. Erklæring om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leilighet, og brudd på denne betraktes som misligholdelse av leiekontrakten.

Forårsaker et dyr skade eller ulempe, kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse. Ved brudd på kontrakten om dyrehold (klager fra andre beboere), se pkt. 8 i skjema om dyrehold.

SØPPEL
- Borettslaget har eget søppelhus med kildesortering, for søppel og papir.

- Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes. Sett ikke søppel eller gjenstander utenfor beholderne. Luken i søppelhuset låses opp med ytternøkkel.

- Alle beboere oppfordres ellers til å kildesortere søppel og benytte containere for glass og metall i nærmiljøet.

- Container blir leid inn vår og høst. Møbler og annet som ønskes kastet, må oppbevares i bodene til den enkelte leieboer, og må ikke settes i fellesarealene.

BRUK AV BALKONG
Restriksjoner:
Det må ikke bores i betonggulvet eller i betongtaket.
Ut over de blomsterkassene som er levert, skal det ikke monteres flere på utsiden av rekkverket.
Fasadene er tilleggsisolert og pusset. Det må ikke bores eller monteres noe på disse veggflatene. Det er imidlertid satt et punkt hvor det er mulig å montere f.eks. utelampe. For nærmere stedsangivelse kan styret kontaktes.

Type utelys som skal benyttes er bestemt av styret.
Det er ikke lov å montere parabolantenne eller å sette opp skjermvegger eller innglassing på balkongen.
Det er kun lov å bruke gass/elektrisk grill.

SKILTING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE
Navneskilt til ringeklokken og på postkassen skal være av standardutførelse og festes forskriftsmessig. For postkasser gjelder "sort skrift på hvit bakgrunn". Andelseier/beboer har ansvar for å besørge skilt til postkassen. Styret besørger navneskilt til ringeklokken. Det skal ikke klistres lapper eller annen merking på postkassen eller ringeklokken. Unntaket er Postens merke (oblat) "ingen reklame" som kan settes på postkassen. Ved unnlatelse av å følge godkjent merking innen tidsfristen (14 dager) ved navneendring vil styret få dette utført for den enkelte beboers regning + gebyr til OBOS.

VEDLIKEHOLD I EGEN LEILIGHET

Bad og wc
- Vannkraner som lekker, må snarest mulig repareres av autorisert rørlegger.
- Endringer i bad, som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, klosett, vask eller andre installasjoner må utføres av autorisert rørlegger, elektriker m.v.
- Legging av fliser/belegg på badegulv må utføres av fagfolk.
- Det er ikke lov å koble varmt vann inn på oppvaskmaskin/vaskemaskin, da dette skader anlegget.
- Andelseierne er selv ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygget, hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid.

Større bygningsmessige arbeider
- Vedlikehold i egen leilighet er andelseiers ansvar.
- Alle større bygningsmessige arbeider, som for eksempel fjerning eller flytting av vegger må godkjennes av styret. Styret kan kreve en bygningsmessig vurdering utført av autoriserte fagfolk for andelseiers regning. Kun andelseiere kan søke om omgjøring i egen leilighet.

ANNET
- Elektriske installasjoner i kjellerboden, for eksempel bruk av fryseboks, er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Det må inngås avtale om betaling av strømforbruk.
- Kjeller og loftsbod skal være låst, også om boden er tom.
- Andelseier/beboer må ikke dekke til eller ødelegge ventilasjonsåpninger i de enkelte rom.

FREMLEIE OG GODKJENNING AV NYE ANDELSEIERE
Borettslaget forutsettes å ha oversikt over alle som bor i borettslaget. Alle nye andelseiere og leietakere (framleie) skal ifølge vedtektene godkjennes av styret.

Styret kan gi tillatelse til fremleie inntil 3 år. Under spesielle forhold kan styret gi ytterligere forlengelse. Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller leieboerne av fremleieboer.

Styret foretar godkjenning etter søknad. Borettslaget har en egen prosedyre for godkjenning av nye andelseiere og framleie, og for registrering av endringer i eier- og beboerforhold.

SØKNAD OM DYREHOLD I ÅLESUNDGT. 3:
Navn på søker .....
Leil. nr..... Oppgang .....

Har søker fra tidligere dyr i leiligheten: ja nei

Søker om dyrehold av: 1 katt 2 hund 3 annet
(sett kryss over hva du ønsker)

Dyrets navn:..... Kjønn/rase: .... Alder .....
(De som flytter inn i borettslaget med dyr må også søke styret om lov til dyrehold. Til de beboere som allerede bor i borettslaget skal det søkes om lov til dyrehold før de går til anskaffelse av husdyr)

Undertegnede forplikter seg herved til å sette seg inn i de bestemmelser om hund/kattehold som til enhver tid forefinnes i borettslaget.
Jeg er kjent med at:
1. Både styret og naboer (se baksiden) må godkjenne søknad om dyrehold.
2. At det ikke er tillatt å lufte hunden på borettslagets eller nabolagets eiendom.
3. På borettslagets område skal hunden føres i bånd.
4. Hunden/katten bør luftes av ett av husstandens medlemmer.
5. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
6. Hunden/katten må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til å være alene.
7. Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.
8. Dyreeieren godtar at dyret forlanges fjernet dersom disse regler ikke overholdes, evt. at han selv flytter fra borettslaget innen tre - 3 - måneder etter klagens begynnelse.
9. Dyreeieren er innforstått med Politivedtektene for Oslo.
10. Det henstilles til katteeiere å foreta vaksinasjon og kastrering av hannkatter som ikke brukes i avl. Bruk P-pille til hunnkatt.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leilighet og brudd på denne betraktes som misligholdelse av leiekontrakten.
For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo dato/år .....

Borettshaver(søker) .....

Søknad om dyrehold er: godkjent avslått Dato/år .....

.....
For styret i Borettslaget
(Når søknaden er behandlet av styret sendes kopi av svaret i retur til søker)

Underskrift fra 3 av naboene i samme oppgang som har lest kriteriene for dyrehold og sagt seg enige i dyrehold. Bekreftelse fra nabo over/under og ved siden av søker rekker.

1.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

2.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

3.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

4.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

5.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

Evt. kommentarer fra søker:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 65
ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 18:00, Kjelleren i borettslaget.

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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Oppussingsintruks
8. Utarbeide en beredskapsplan
9. Sykkelparkering: Bygge ny utendørs sykkelparkering
10. Sykkelparkering: Fordeling av eksisterende plasser i innendørs sykkelgarasje
11. Sykkelparkering: Fjerne stativ og lage plass for større sykler. Færre plasser til vanlige sykler.
12. Sykkelparkering: Konkrete alternativer for utendørs sykkelparkering
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg 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 de innleverte registreringsblankettene og eventuelt 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 en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Vedlikehold og tiltak i 2025

I løpet av året har vi gjennomført flere viktige tiltak for å sikre gode forhold og redusere kostnader:

• Nye varmekabler med luft- og bakkeføler ned mot Treschowsgate – gir bedre sikkerhet og komfort, samt lavere oppvarmingskostnader i forbindelse med dreneringsarbeid TG21

• Utbedring av kum tilhørende Ålesundgata 3 (tinglyst på Treschowsgate sin eiendommen) i forbindelse med dreneringsarbeid.

• Utskifting av tre ventilasjonsvifter for bedre luftkvalitet, driftssikkerhet og lavere kostnader.

• Montering av sikringsjern på alle inngangsdører for økt trygghet og sikkerhet.

• Skiftet ut et ødelagt vindu i leilighet- oppgang A

• Installasjon av vannmåler for faktisk forbruk – har allerede gitt en tilbakebetaling på 107 000 kr (minus 30 000 kr for installasjon og arbeid). Selv om Oslo kommune øker vann- og avløpsavgiften med 23,5 % i 2026, viser beregninger at vi fortsatt sparer penger ved å betale for faktisk vannforbruk. Tips: Fortsett å ha et bevisst forhold til vannforbruket ditt!

• Avtale om NorgesPris (løper til oktober 2026) – gir en estimert besparelse på ca. 12 000 kr per år.

• Viftene til pipeløpet har fortsatt slått ut uten klar årsak. Det er tidligere lagt egne kurser til viftene. I år har vi byttet sikringene til jordfeilbrytere fra 30 mA til 100 mA.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 65 Ålesundgata 3 Brl Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 ,-

Styrets innstilling

Under årsmøtet i 2025 ble styrehonoraret endret til 120 000,-. Honoraret skal fremstå moderat, men samtidig attraktivt nok til at andelseiere ønsker å gjøre en innsats som styremedlem i borettslaget. Styret foreslår at det videreføres for 25/26

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

Sak 7

Oppussingsintruks

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I løpet av 2025 gjennomførte flere beboere større oppussingsprosjekter i borettslaget. Dette førte til en økning i henvendelser til styret, spesielt knyttet til etterlevelse av gjeldende retningslinjer for oppussing – med avfallshåndtering som det mest tilbakevendende temaet.

Styret har etter en grundig gjennomgang konkludert med at det er behov for tydeligere presiseringer når det gjelder gjennomføring av større oppussingsprosjekter i borettslaget. Selv om husordensregler og vedtekter allerede gir overordnede rammer, er det behov for en mer konkret og praktisk veiledning for andelseiere.

Styret har derfor utarbeidet en egen **oppussingsinstruks** som skal signeres av den enkelte andelseier i forkant av større oppussingsarbeid. Instruksen skal blant annet:

- klargjøre krav til varsling av naboer, både gjennom oppslag i oppgangene og digitalt
- tydeliggjøre ansvar ved brudd på retningslinjer
- beskrive konsekvenser ved manglende tillatelse for søknadspliktige endringer regulert i husordensregler, vedtekter eller av Plan- og bygningsetaten (PBE)

Styret mener at en formelt vedtatt oppussingsinstruks vil bidra til et bedre bomiljø og sikre at fremtidige styrer kan følge opp oppussingsprosjekter på en konsekvent og rettferdig måte. Instruksen vil være et verktøy som sikrer lik behandling av alle beboere, samtidig som den legger til rette for ryddige prosesser og mindre konflikter.

Styrets innstilling

Styret støtter og stiller seg bak forslag om å vedta følgende oppussingsinstruks.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at oppussingsinstruksen forankres og innlemmes under punkt 4-3 i vedtektene med nummer (6), og følgende ordlyd: En hver andelseier som skal i gang med et større oppussingsprosjekt forplikter seg til å lese gjennom, informere styret om omfanget og signere oppussingsinstruksen. Oppussingsinstruksen ligger som vedlegg i vedtektene. Styret kan til enhver tid endre innholdet instruksen uten at det må behandles som en vedtektsendring.

Vedlegg

3. Forslag til oppussingsinstruks Ålesundgata.pdf

Sak 8

Utarbeide en beredskapsplan

Forslag fremmet av:
Line Mygland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret skal i kommende periode:

- Lage en felles beredskapsplan for borettslaget.

Beredskapsplanen bør involvere naboborettslagene der det er praktisk. Beredskspsplanen skal både inneholde "harde" planer slik som:

Egnet rom for opphold av beboere i krisesituasjon, rom for oppbevaring av felles drikkevann, batterier, mat, radio, lys, ting til oppvarming/varmekilde, osv

Og

"myke" planer, slik som evakueringsplan, hvem som tar ansvar for eldre, barn, beboere m funksjonshemninger osv, beredskapsvenn osv.

Styret bør kartlegge forhold rundt beboere der det kreves spesielle tiltak.

Forslag til vedtak

Styret skal i kommende periode jobbe med å utforme en beredskapsplan slik saken er lagt frem.

Sak 9

Sykkelparkering: Bygge ny utendørs sykkelparkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Følger opp vedtak gjort på årsmøte 12.3.2025. Styrets utredning vedlagt.

Det har vært flere runder med saker knyttet til sykkelparkering. Det er uenighet blant beboerne om behovet for å bygge mer sykkelparkering. Borettslaget er hjem for mange barnefamilier med behov for trygg, låsbar oppbevaring av større sykler (el-sykler, lastesykler, long-tails) og sykkelvogner. Samtidig har vi svært begrenset med uteareal og utendørs sykkelbod kan gi utfordringer i form av støy og estetikk som uforholdsmessig rammer de som bor nært sykkelparkeringen.

I dag har vi tre områder som i liten grad utnyttes og som kan være egnet for trygg sykkelparkering med overdekning.

a) Tørkestativet på balkongsiden.

b) Utendørs sykkelparkering på balkong-siden

c) Utendørs sykkelparkering på inngang-siden

Styret ønsker en avklaring fra beboerne om det er tilstrekkelig flertall for noen form for nybygg på et eller flere av utearealene før vi tar stilling til konkrete alternativer.

Forslagene krever 2/3 flertall i henhold til vedtektene 8-3 (2)

«Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to-tredjedels flertall fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold».

Forslagene voteres over hver for seg

Forslag til vedtak 1
Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende tørkestativ (A). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Forslag til vedtak 2
Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende sykkelparkering - balkongside (B). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Forslag til vedtak 3
Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende sykkelparkering - inngangside (C). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Vedlegg

4. Sykkelparkering Ålesundagata 3B-Arealer.pdf

5. Sykkelparkering-Utredning2026.pdf

Sak 10

Sykkelparkering: Fordeling av eksisterende plasser i innendørs sykkelgarasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen 2023 vedtok å fordele 1 «god plass» til hver leilighet. Dette ble senere samme år gått bort fra til fordel for en behovsprøvd tildeling i regi av styret. Tildeling ble gjennomført gjennom innsamling av behov i juni 23 og fordeling i september 23. Ny fordeling ble gjort i april 24 der 42 gode plasser ble fordelt på 28 leiligheter. Det er ikke gjort omfordeling i regi av styret siden dette.

Forslag til vedtak 1

40 gode plasser fordeles med en plass til hver leilighet. Ledige sykkelplasser kan benyttes fritt.

Forslag til vedtak 2

Styret gjennomfører årlig innsamling av behov og fordeling av plasser i sykkelgarasjen. Alle som melder behov, får minst 1 god plass som beholdes fra år til år.. Øvrige plasser fordeles i puljer etter innmeldt behov slik at alle førsteønsker innvilges først, deretter alle andreønsker og så videre inntil alle plassene er fordelt eller alle innmeldte behov dekket. Ledige plasser kan benyttes fritt.

Vedlegg

6. Sykkelparkering Ålesundagata 3B-DagensFordeling.pdf

Sak 11

Sykkelparkering: Fjerne stativ og lage plass for større sykler. Færre plasser til vanlige sykler.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets behovskartlegging viser at det er behov for mer plass til større sykler og sykkelvogner. Samtidig har vi flere plasser til ordinære sykler enn det er meldt behov for.

Forslag til vedtak

Stativ med plasser 35-43 fjernes og det gjøres plass til merkede plasser tiltenkt større sykler. Dette medfører at vi mister 9 av dagens plasser mot å få 4-5 oppmerkede plasser tilpasset større sykler. Disse plassene kan fordeles av styret.

Vedlegg

7. Sykkelparkering Ålesundagata 3B-NyePlasser.pdf

Sak 12

Sykkelparkering: Konkrete alternativer for utendørs sykkelparkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Her presenteres ulike alternativer som kun behandles dersom et eller flere forslag om utendørs sykkelskur (Sak 9) vedtas med 2/3 flertall.

Alle forslagene er gitt som prisforslag gitt fra leverandør. Endelig pris kan avvike noe. En forutsetning for alle forslagene er at de kan finansieres med oppsparte midler uten behov for lånefinansiering. Borettslaget har også kr 87 079,29 på miljøbankkonto[1] som helt eller delvis kan brukes til dekke deler av utgiftene.

I forslagene fra 2023 var det medregnet tilskudd fra Oslo kommune på inntil 20%. Tilskuddordningen for sykkelparkering i borettslag og sameier er dessverre avviklet. Styret jobber med å se etter alternative tilskuddsordninger.

Noen av alternativene vil være søknadspliktige pga. avstand til nabotomt. Det er beskrevet i alternativene (se vedlegg).

I de ulike løsningene er det forsøkt å gi et anslag av antall plasser, men dette vil variere ut fra hvilke typer sykler man legger til rette for. Til eksempel krever vanlige sykler 2-2,25m dybde mens lastesykler og long-tails kan kreve 2,5-2,7 m dypde[2]

Dersom det vedtas bygging av utendørs sykkelskur i sak 9, men ingen av de presenterte alternativene kan vedtas forplikter styret seg til å finne andre alternativer.

[1] https://www.obos.no/samfunnsansvar/klima-og-miljo/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag

[2] guide til god sykkelparkering for borettslag og sameier – Bymiljøetaten Olso kommune og Lala Tøyen landskapsarkitekt – og arkitektkontor

Forslag til vedtak 1

Ombygging av tørkestativ på balkongsiden

Forslag til vedtak 2

Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (Norsk Forankring) - Balkongsiden

Forslag til vedtak 3

Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (Norsk Forankring) - Inngangsiden

Forslag til vedtak 4

Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo) - Balkongsiden

Forslag til vedtak 5

Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo) - Inngangsiden

Forslag til vedtak 6

Sykkelbokser med utleieordning på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo) - Balkongsiden

Forslag til vedtak 7

Sykkelbokser med utleieordning på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo) - Inngangsiden

Vedlegg

8. Sykkelparkering-Utredning2026.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eline Heidisdatter Lorentzen

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

- Marit Myhre
- Vebjørn Statsvold

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

- Edvard Velsvik Bele
- Niclas Styrset

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

- Kristen Berg
- Tale Maria Tale Maria Saanum

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Eline Heidisdatter Lorentzen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Eline Heidisdatter Lorentzen

ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 848 427 802, KUNDENR. 65

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 272 505**	**1 016 742**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		342 221	415 549
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 620	20 193
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-192 665	-177 648
Innsk. øremerk. bankkto		-2 069	-2 331
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**160 107**	**255 763**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 432 612**	**1 272 505**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 482 997	1 339 025
Kortsiktig gjeld		-50 385	-66 520
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 432 612**	**1 272 505**

ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 848 427 802, KUNDENR. 65

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 636 706	2 567 536	2 549 000	2 625 000
Andre inntekter	3	1 950	2 450	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 638 656**	**2 569 986**	**2 553 000**	**2 629 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-14 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-12 620	-20 193	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 000	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-91 675	-88 150	-93 000	-97 185
Konsulenthonorar	7	-17 213	-39 046	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-402 481	-114 629	-240 000	-260 000
Forsikringer		-162 349	-174 209	-207 000	-182 000
Kommunale avgifter	9	-410 906	-478 496	-528 600	-472 000
Energi/fyring	10	-174 490	-194 450	-230 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 145	-224 419	-239 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-217 353	-225 329	-228 000	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 875 026**	**-1 703 841**	**-1 919 600**	**-1 841 485**
DRIFTSRESULTAT		**763 630**	**866 145**	**633 400**	**787 515**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 139	32 310	0	0
Finanskostnader	13	-453 548	-482 906	-472 000	-414 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-421 409**	**-450 596**	**-472 000**	**-414 000**
ÅRSRESULTAT		**342 221**	**415 549**	**161 400**	**373 515**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		342 221	415 549		

ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG
ORG.NR. 848427802, KLIENTNR. 65

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 492 131	16 492 131
Tomt		78 000	78 000
Andre varige driftsmidler	15	0	12 620
Aksjer og andeler	16	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		87 079	72 410
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 657 310**	**16 655 262**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		93 085	57 563
Driftskonto OBOS-banken		554 785	474 516
Sparekonto OBOS-banken		835 092	806 946
SUM OMLØPSMIDLER		**1 482 997**	**1 339 025**
SUM EIENDELER		**18 140 307**	**17 994 286**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		10 198 557	9 856 336
SUM EGENKAPITAL		**10 202 557**	**9 860 336**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 633 204	7 825 869
Borettsinnskudd	18	173 000	173 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	81 161	68 561
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 887 365**	**8 067 430**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		48 089	63 912
Påløpte renter		2 296	2 608
SUM KORTSIKTIG GJELD		**50 385**	**66 520**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 140 307**	**17 994 286**

.

Pantstillelse	20	10 573 000	10 573 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026
Styret i Ålesundgata 3 Borettslag

Daniel Basmadjian /s/ Sindre Pedersen Bjørdal /s/ Eline Heidisdatter Lorentzen /s/

Ploy Chutigan /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 618 930
Eiendomsskatt	17 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 636 706**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 950**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 875**

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 923
OBOS Prosjekt	-4 290
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 213**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-68 676
Drift/vedlikehold VVS	-28 439
Drift/vedlikehold elektro	-76 203
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 156
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 189
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-206 330
Kostnader dugnader	-6 489
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-402 481**

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-17 823
Vann- og avløpsgebyr	-247 230
Feie- og tilsynsgebyr	-9 720
Renovasjonsgebyr	-136 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-410 906**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-174 490
SUM ENERGI / FYRING	**-174 490**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 976
Vaktmestertjenester	-184 160
Andre driftskostnader	-1 075
Trykksaker	-2 024
Porto	-1 200
Kontingenter	-8 000
Bank- og kortgebyr	-2 431
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 486
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-217 353**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 924
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 215
SUM FINANSINNTEKTER	**32 139**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr, lån i OBOS-banken	-453 548
SUM FINANSKOSTNADER	**-453 548**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1949	1 919 100
Oppskrevet 1972	341 300
Tilgang 2000	6 748 730
Oppskrevet 2004	7 483 001
SUM BYGNINGER	**16 492 131**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.222/bnr.3
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2020	100 963	
Avskrevet tidligere	-88 343	
Avskrevet i år	-12 620	
		12 620
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 620**

.

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Sagene Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Sagene Samfunnshus	1	100	100

Den samlede aksjekapital i Sagene Samfunnshus er på kr 4 000.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2014	-10 263 658	
Nedbetalt tidligere	2 437 789	
Nedbetalt i år	192 665	
		-7 633 204
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 633 204**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-173 000
Nedbetaling økning tidl.	341 300
Oppskrevet 1972	-341 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-173 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-81 161
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-81 161**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	173 000
Pantelån	7 633 204
TOTALT	**7 806 204**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 492 131
	78 000
TOTALT	**16 570 131**

Til generalforsamlingen i Ålesundgata 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ålesundgata 3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, 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.

Oslo, 2. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Forslag til:
Oppussingsinstruks for Ålesundgata 3

*Instruksen er vedtatt på generalforsamlingen dato **XX.XX.XXXX**, og kan endres av styret ved behov.*

Denne instruksen gjelder ved større oppussingsarbeider i Ålesundgata 3 og skal sikre hensyn til naboer, fellesarealer og byggets standard. Instruksen skal signeres av andelseier før arbeidene igangsettes og sendes styret i forkant av oppstart.

Varsling av naboer
Andelseier plikter å varsle berørte naboer om planlagt oppussingsarbeid senest **fire uker** før oppstart. Varsling skal skje så tidlig som mulig, og tidligere varsling enn fire uker oppfordres der dette er praktisk gjennomførbart. Varslingen skal skje skriftlig ved oppslag på oppslagstavlen i egen oppgang og i tilstøtende nabooppgang(er), samt publiseres på borettslagets offisielle elektroniske informasjonskanal.

Varslet skal som minimum inneholde:

- Informasjon om planlagt oppstartsdato
- Forventet varighet
- Type arbeid som skal utføres
- Om arbeidet kan medføre støy eller andre ulemper
- Navn og kontaktinformasjon til andelseier
- Dersom eksterne håndverkere benyttes, skal dette også fremgå av varslet.

Ved vesentlige endringer i tidsplan eller arbeidets omfang plikter andelseier å varsle på nytt.

Avfallhåndtering
Borettslaget ligger i et område der fellesarealene benyttes aktivt av beboere i alle aldre, både til ferdsel, opphold og lek. Det er derfor særlig viktig at oppussingsavfall ikke skaper ulemper, sikkerhetsrisiko eller forsøpling i fellesområdene. Alt avfall som oppstår i forbindelse med oppussingsarbeider skal håndteres på en ryddig, oversiktlig og forsvarlig måte.

Avfall skal kun plasseres på den plassen som styret til enhver tid har definert som avfallsplass for oppussingsarbeider. Per 2026 er dette **XXXX**. Avfall skal ikke settes på øvrige fellesarealer, herunder gårdsrom, grøntområder, trapperom eller parkeringsarealer.

Avfall kan stå på anvist plass i inntil to uker av gangen, med mindre annet følger av bestemmelsene nedenfor.

Perioder med skjerpede krav til avfallshåndtering
Alt oppussingsavfall skal være fullstendig fjernet i forkant av 17. mai. Det skal ikke forekomme oppussingsavfall i borettslagets fellesarealer i perioden fra og med 23. desember til og med 1. januar. I sommerperioden, juni til og med august, skal avfall fjernes fortløpende og kan ikke bli stående over tid.

Disse kravene gjelder uten unntak.

Oppfølging ved brudd
Dersom styret registrerer brudd på bestemmelsene om avfallshåndtering, vil andelseier bli varslet skriftlig. Andelseier gis deretter tre virkedager til å fjerne avfallet. Dersom avfallet ikke er fjernet innen fristen, kan styret bestille borthenting av avfallet for andelseiers regning, uten ytterligere varsel.

Ansvar og godkjenning ved oppussingsarbeider
Andelseier skal før oppstart av oppussingsarbeider oversende signert oppussingsinstruks til styret. Utover dette foreligger det ikke krav om særskilt forhåndsgodkjenning fra styret.

Andelseier er ansvarlig for at oppussingsarbeidet utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, samt borettslagets vedtekter, husordensregler og denne oppussingsinstruksen. Ansvaret gjelder uavhengig av hvem som faktisk utfører arbeidet.

Andelseier er videre ansvarlig for at eksterne håndverkere eller andre som gis tilgang til bygget, er kjent med og følger borettslagets regler for bruk av fellesarealer, adgang til bygget og avfallshåndtering.

Søknadsplikt ved endringer i planløsning
Ved større endringer i boligens planløsning plikter andelseier å søke styret om godkjenning i forkant av arbeidene. Med større endringer menes tiltak som påvirker byggets faste konstruksjoner, tekniske føringer eller rominndeling, herunder flytting eller etablering av vegger, større endringer i våtrom eller andre tiltak som kan ha betydning for bygget eller tilstøtende boenheter.

Dører og adgang til bygget
Ytterdører og andre fellesdører skal ikke holdes åpne eller tvinges opp over lengre tid i forbindelse med oppussingsarbeider. Det skal tas hensyn til byggets sikkerhet, energibruk og slitasje på dører, låser og beslag.

Andelseier er ansvarlig for at håndverkere og andre som gis adgang til bygget, benytter dører og adkomst på en forsvarlig måte. Dersom det oppstår skader på dører, låsemekanismer eller tilhørende deler som følge av oppussingsarbeidet, kan styret kreve kostnadene ved reparasjon eller utskifting dekket av andelseier.

Parkering og bruk av snuplass
Snuplassen er et fellesareal og skal til enhver tid holdes tilgjengelig for ferdsel, herunder for renovasjon, levering, utrykningskjøretøy og øvrige beboere.

I forbindelse med oppussingsarbeider kan kjøretøy stå på snuplassen i inntil to timer. Det er et vilkår at det legges en godt synlig lapp i kjøretøyet med navn og telefonnummer til den som er ansvarlig for kjøretøyet, slik at bilen raskt kan flyttes dersom den står til hinder.

Kjøretøy skal ikke forlates utover denne tidsrammen og skal flyttes umiddelbart dersom det er nødvendig av hensyn til fremkommelighet eller sikkerhet, uavhengig av hvor lenge kjøretøyet har stått.

Andelseier er ansvarlig for at håndverkere og andre som deltar i oppussingsarbeidet, er kjent med og overholder disse bestemmelsene.

Signering
Ved å signere bekrefter andelseier å ha lest, forstått og forpliktet seg til å følge bestemmelsene i denne oppussingsinstruksen. Andelseier er ansvarlig for eventuelle brudd på instruksen, herunder kostnader som påføres borettslaget som følge av manglende etterlevelse.

Sted/Dato

_____	_____
Andelseier	Andelseier

Mottatt av styret dato:

Egnede områder for utendørs sykkelparkering

Borettslaget har begrensede utearealer. Eventuell utendørs sykkelskur må derfor utnytte eksisterende arealer.



I dag har vi tre områder som i liten grad utnyttes og som kan være egnet for trygg sykkelparkering med overdekning.

a) Tørkestativet på balkongsiden.
b) Utendørs sykkelparkering på balkong-siden
c) Utendørs sykkelparkering på inngang-siden



A: Tørkestativ balkongside



B: Sykkelparkering balkongside



C: Sykkelparkering inngangsside

Utredning sykkelparkering Ålesundagata 3B

Februar 2026

Følger opp vedtak gjort på årsmøte- 12.3.2025

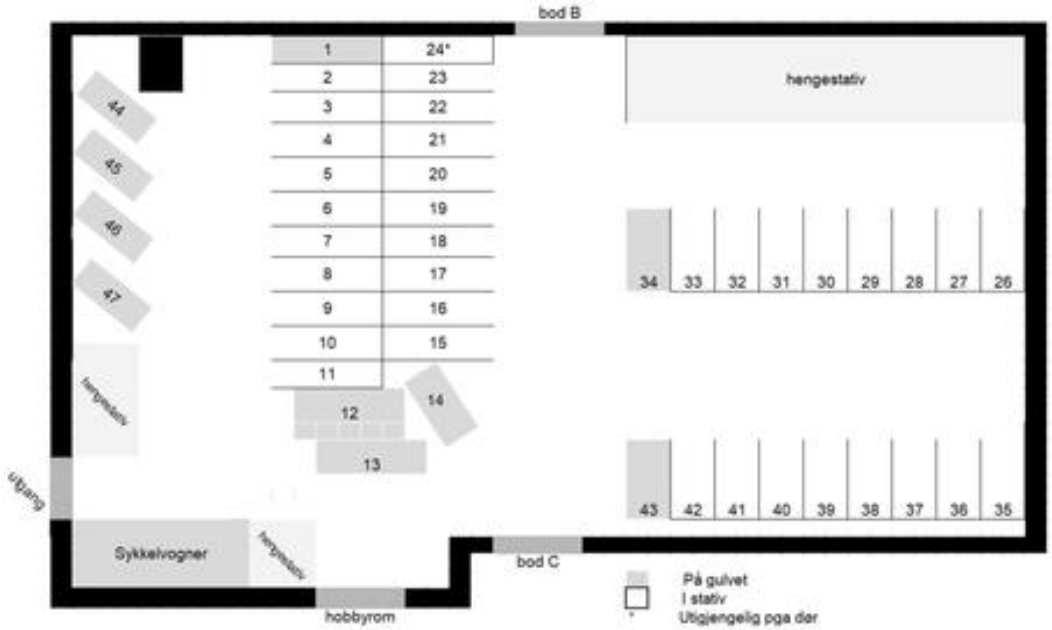


Sykkelparkering i dag:

	 1. Innendørs sykkelgarasje	 2. Utendørs sykkelparkering (inngangssiden)	 3. Utendørs sykkelparkering (balkongsiden)
Antall plasser	«Gode» plasser 36 plasser i stativ på gulv 10 plasser på gulv (6 merkede + 4 umerkede) «Dårlige» plasser 18 plasser i stativ oppe 14 plasser på vegghengt stativ Totalt 78 plasser hvorav 46 gode + 3 plasser til sykkelvogner	18 plasser	15 plasser
Kommentar	Plasser i stativ ikke egnet for større sykler (long-tail, lastesykkel) Plasser oppe eller på vegg ikke egnet for tunge El-sykler Trangt på gulvet, lite plass til manøvrering av sykler	Usikrede plasser uten tildekning, utsatt for tyveri. 3x10 m	Usikrede plasser uten tildekning, utsatt for tyveri. 3x10 m

Fordeling av plasser i sykkelgarasje

Siste fordeling gjort 29.4.2025



PLASS:	LEILIGHETS-NUMMER	H-NUMMER		PLASS:	LEILIGHETS-NUMMER	H-NUMMER
1	524	H0501		25	X	~~X~~
2	124	H0101		26	221	H0202
3	121	H0102		27	122	H0101
4	124	H0101		28	524	H0501
5	124	H0101		29	223	H0202
6	324	H0301		30	321	H0302
7	121	H0102		31	224	H0201
8	528	H0501		32	421	H0402
9	328	H0301		33	128	H0101
10	222	H0201		34	428	H0401
11	226	H0201		35	521	H0502
12	328	H0301		36	322	H0301
13	227	H0202		37	223	H0202
14	422	H0401		38	128	H0101
15	523	H0502		39	225	H0202
16	224	H0201		40	225	H0202
17	127	H0102		41	521	H0502
18	323	H0302		42	226	H0201
19	126	H0101		43	423	H0402
20	421	H0402		44	?	
21	421	H0402		45	?	
22	326	H0301		46	?	
23	227	H0202		47	?	
24	227	H0202				

* I tillegg finnes det 18+14 plasser som ikke er tildelt, disse kan benyttes fritt etter behov.

Tidligere tiltak

Oversikt over tidligere tiltak knyttet til sykkelparkering

12.3.2025	Vedtak fra generalforsamling (Alminnelig 50%):- Vedtatt *«Ønsker at det skal tas opp igjen mulighetene for å bygge et utendørs sykkelrom. Styret skal prioritere utredning av løsning for sykkelparkering»*
Desember.2024	Melding fra styret: Fjerning av barnesykler og gruskasse. Mer plass til El-sykler
Mai.2024	Melding fra styret: Forslag til sykkelparkering
April.2024	Melding fra styret: Ny fordeling sykkelparkering
19.3.2024	Forslag til generalforsamling (2/3 flertallskrav)- Nedstemt Styret presenterer to alternative løsninger for utendørs sykkelparkering «Forslag til vedtak 1: Bygge tak, vegger og dører på eksisterende tørkestativ» «Forslag til vedtak 2: Bygge inn eksisterende sykkelstativ, løsning fra Norsk Forankring»
September.2023	Melding fra styret: Fordeling av sykkelplasser
Juni.2023	Melding fra styret: Innsamling av behov for sykkelparkering
Mai 2023	Melding fra styret: Kasting av gamle og ubrukte sykler
27.03.2023	Vedtak fra generalforsamling (Alminnelig 50%) – Vedtatt 1. Sykler skal merkes før dugnad i år, og umerkede sykler blir fjernet. 2. Barnesykler (>12 år) forbys fra sykkelkjelleren, da de tar uforholdsmessig mye plass. 3. Antall plasser blir kartlagt. En plass blir delt ut til hver leilighet og merket med leilighetsnummer. 4. Styret undersøker mulighetene for å bygge ytterligere sykkelparkering under tak ute.
2020	Innkjøp av sykkelstativer til sykkelgarasjen.
2018	Ferdigstilling kjellertrapp og egen inngang til sykkelgarasje

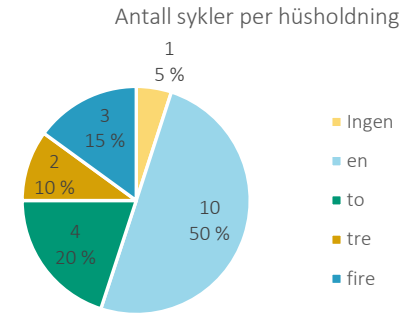
Kartlegging av behov 2026

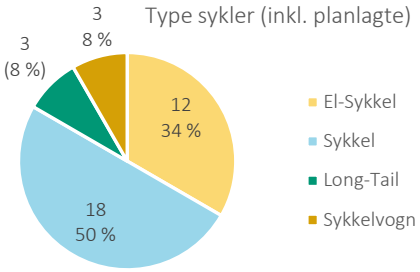
Behovskartlegging gjennomført som spørreundersøkelse i juni/juli.
Svarprosent 50%. (20 av 40 enheter).

I tillegg er det gjort uformell kartlegging av hvor mange sykler som er i aktiv bruk.

Oppsummering

- De fleste respondentene bruker innendørs sykkelgarasje
- Bruken varierer fra 0 til 4 sykler per leilighet.
- Respondentene er delt i behovet for mer sykkelparkering.
- Det er behov/ønske fra flere respondenter for mer parkering til større sykler (Long-Tails, lastesykler) og sykkelvogner)
- Flere respondenter melder om bekymringer knyttet til støy og estetikk dersom det skal bygges mer sykkelparkering på uteområdene.





Styrets kommentar:
Med forbehold om at lav svarprosent gjør det vanskelig å konkludere sikkert:

- Mange av plassene i sykkelgarasjen opptas av sykler som ikke er i aktiv bruk.
- Sykkelparkeringen utendørs brukes i liten grad.
- Det er ikke behov for mer sykkelparkering til vanlige sykler.

- Det er behov for mer systematisk fordeling av eksisterende sykkelparkering. Sykkelgarasjen skal ikke brukes til lagring av sykler som ikke er i bruk og kun merkede plasser skal brukes.

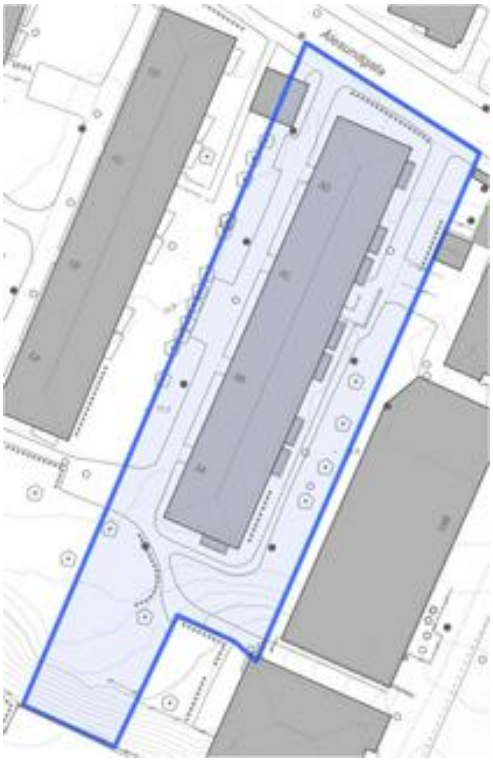
- Stadig flere beboere bruker el-sykkel og større sykler som det ikke er plass til i eksisterende sykkelgarasje. Det er et ønske fra flere om mer trygg sykkelparkering til store sykler og sykkelvogner. Mange barnefamilier i blokka ønsker å bruke større sykler og sykkelvogner som alternativ til bil i byen, men det forutsetter mulighet for trygg parkering.

- Sykkelparkering utendørs vil kunne gi økt belastning i form av støy og estetikk som uforholdsmessig rammer de som bor nært sykkelparkeringen.

Egnede områder for utendørs sykkelparkering

Borettslaget har begrensede utearealer. Eventuell utendørs sykkelskur må derfor utnytte eksisterende arealer.





- Nye bygg må bygges minst 1 meter fra tomtegrense dersom de ikke skal være søknadspliktige.

I dag har vi tre områder som i liten grad utnyttes og som kan være egnet for trygg sykkelparkering med overdekning.



A: Tørkestativ balkongside

Under 1m til nabotomt.

Søknadspliktig pga. <1m til nabotomt.



B: Sykkelparkering balkongside

Over 1m til nabotomt og eksisterende bygg, over 7,5m til veikant, ikke søknadspliktig.



C: Sykkelparkering inngangsside

Søknadsplikt avhengig av plassering av bygget/takmøne.

Forslag til generalforsamling

1. Bygge ny utendørs sykkelparkering (2/3 flertall)

Bakgrunn:
Det har vært flere runder med saker knyttet til sykkelparkering. Det er uenighet blant beboerne om behovet for å bygge mer sykkelparkering. Borettslaget er hjem for mange barnefamilier med behov for trygg, låsbar oppbevaring av større sykler (el-sykler, lastesykler, long-tails) og sykkelvogner. Samtidig har vi svært begrenset med uteareal og utendørs sykkelbod kan gi utfordringer i form av støy og estetikk som uforholdsmessig rammer de som bor nært sykkelparkeringen.

I dag har vi tre områder som i liten grad utnyttes og som kan være egnet for trygg sykkelparkering med overdekning.

a) Tørkestativet på balkongsiden.
b) Utendørs sykkelparkering på balkong-siden
c) Utendørs sykkelparkering på inngang-siden

Styret ønsker en avklaring fra beboerne om det er tilstrekkelig flertall for noen form for nybygg på et eller flere av utearealene før vi tar stilling til konkrete alternativer.

Forslagene krever 2/3 flertall i henhold til vedtektene 8-3 (2)

> *«Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to-tredjedels flertall fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold»*

Forslag 1

Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende tørkestativ (A). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Forslag 2

Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende sykkelparkinger balkongside (B). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Forslag 3

Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende sykkelparking inngangside (C). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

2: Fordeling av eksisterende plasser i innendørs sykkelgarasje (Alminnelig 50%)

Bakgrunn:
Generalforsamlingen 2023 vedtok å fordele 1 «god plass» til hver leilighet. Dette ble senere samme år gått bort fra til fordel for en behovsprøvd tildeling i regi av styret. Tildeling ble gjennomført gjennom innsamling av behov i juni 23 og fordeling i september 23. Ny fordeling ble gjort i april 24 der 42 gode plasser ble fordelt på 28 leiligheter. Det er ikke gjort omfordeling i regi av styret siden dette.

Forslag:

Alternativ 1: 40 gode plasser fordeles med en plass til hver leilighet. Ledige sykkelplasser kan benyttes fritt. (Tilsvarende vedtak fra generalforsamling 20.03.2023)

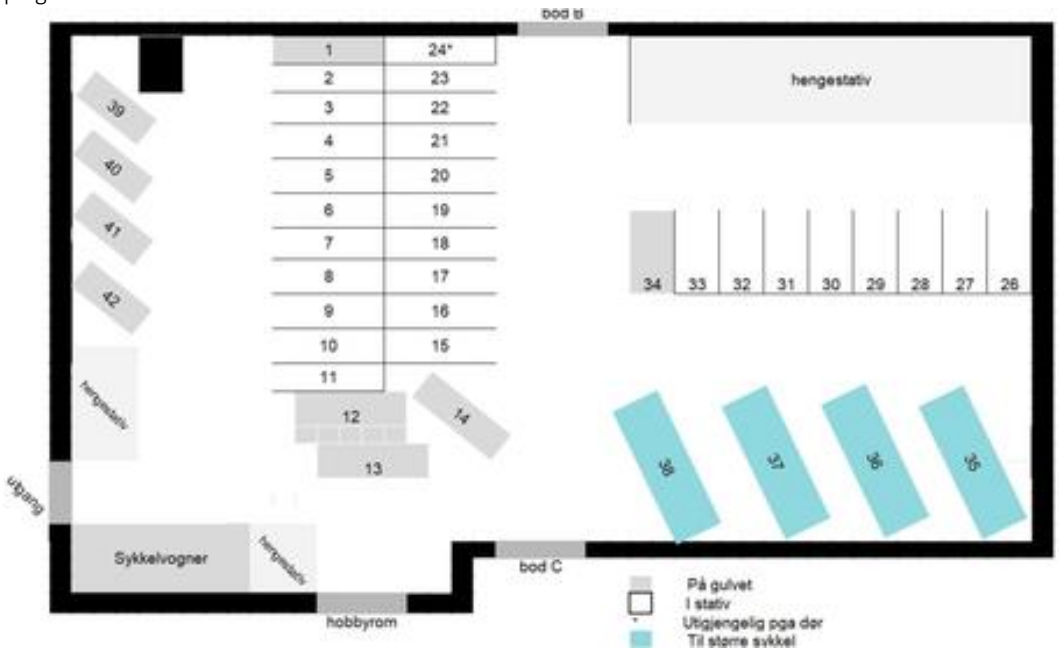
Alternativ 2: Styret gjennomfører årlig innsamling av behov og fordeling av plasser i sykkelgarasjen.

Alle som melder behov, får minst 1 god plass som beholdes fra år til år. Øvrige plasser fordeles i puljer etter innmeldt behov slik at alle førsteønsker innvilges først, deretter alle andreønsker og så videre inntil alle plassene er fordelt eller alle innmeldte behov dekket. Ledige plasser kan benyttes fritt.

3: Fjerne stativ og lage plass for noen større sykler i eksisterende innendørs sykkelgarasje. Færre plasser til vanlige sykler. (Alminnelig 50%)

Bakgrunn:
Behovskartlegging viser at det er behov for mer plass til større sykler og sykkelvogner. Samtidig har vi flere plasser til ordinære sykler enn det er meldt behov for.

Forslag:
Stativ med plasser 35-43 fjernes og det gjøres plass til merkede plasser tiltenkt større sykler. Dette medfører at vi mister 13 av dagens plasser (9 gode og 4 oppe) mot at vi får 4-5 oppmerkede plasser tilpasset større sykler på gulvet.



4. Alternativer for sikker utendørs sykkelparkering

Her presenteres ulike alternativer som kun behandles dersom forslag om utendørs sykkelskur vedtas med 2/3 flertall.

Alle forslagene er gitt som prisforslag gitt fra leverandør. Endelig pris kan avvike noe. En forutsetning for alle forslagene er at de kan finansieres med oppsparte midler uten behov for lånefinansiering. Borettslaget har også kr 87 079,29 på miljøbankkonto[1] som helt eller delvis kan brukes til dekke deler av utgiftene.

I forslagene fra 2023 var det medregnet tilskudd fra Oslo kommune på inntil 20%. Tilskuddordningen for sykkelparkering i borettslag og sameier er dessverre avviklet. Styret jobber med å se etter alternative tilskuddsordninger.

Noen av alternativene vil være søknadspliktige pga. avstand til nabotomt. Det er beskrevet i alternativene.

I de ulike løsningene er det forsøkt å gi et anslag av antall plasser, men dette vil variere ut fra hvilke typer sykler man legger til rette for. Til eksempel krever vanlige sykler 2-2,25m dybde mens lastesykler og long-tails kan kreve 2,5-2,7 m dypde[2]

Dersom det vedtas bygging av utendørs sykkelskur, men ingen av de presenterte alternativene kan vedtas forplikter styret seg til å finne andre alternativer.

[1] https://www.obos.no/samfunnsansvar/klima-og-miljo/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag

[2] guide til god sykkelparkering for borettslag og sameier – Bymiljøetaten Olso kommune og Lala Tøyen landskapsarkitekt – og arkitektkontor

Alternativ 4A: Ombygging av tørkestativ på balkongsiden

Forslag basert på opprinnelig nedstemt forslag fra 2023. Kvartal bygg som leverte tilbudet finnes ikke lengre. Har ikke lykkes å hente inn nytt tilbud fra annet firma.

Plassering	Størrelse	Antall plasser
Over nåværende tørkestativ på balkongsiden Søknadspliktig pga. avstand til nabotomt.	Lengde: 3m Bredde 3m Areal: 9m2	Avhengig av innvendig utforming. Eksempel: 4-5 større sykler (lastesykler, long-tails)
Type bygg	**Leverandør**	**Prisforslag inkl. mva**
Ombygging av eksisterende konstruksjon med tak, vegger og låsbare dører.	?	

Beskrivelse:
Nåværende konstruksjon (se bildet) bygges om til sykkelskur med tak, spilevegger og låsbare dører. Sykkelskuret vil avlaste sykkelparkering i kjeller, da man kan sette større sykler og vogner her. Vil ikke ha lademulighet til el-sykkel.

Entreprenør med tilbud fra 2023 er konkurs. Styret arbeider med å innhente nye tilbud.

Søknadspliktig pga. avstand til nabotomt. Undersøker om eksisterende bygg gir unntak.

Nåværende konstruksjon:



Ki-generert konseptskisse til inspirasjon



Alternativ 4B: Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (Norsk Forankring)

Forslag basert på opprinnelig nedstemt forslag fra 2023. Nytt prisforslag innhentet fra norsk forankring i februar 2026. Samme løsning kan tilpasses plassene på balkongsiden og inngangssiden.

Plassering	Størrelse	Antall plasser
Over nåværende sykkelparkering på balkongsiden	Bredde: 2,3 m Lengde: 9 m Høyde: 2m Areal: ~ 21m2	16 plasser Ikke tilpasset store sykler
Type bygg	**Leverandør**	**Prisforslag inkl. mva**
Modulbasert i tre. Modell Basta. Vegger i trespiler, høy gavel og platetak	Norsk forankring AS	Et skur: kr 273 543,75 To skur: kr 522 087,50

Beskrivelse:

Ferdiglaget modulbasert skur i tre. Låsbare skyvedører. Ikke tilpasset store sykler (lengre enn 2m) eller vogner, men innvendige sykkelstativer kan eventuelt tilpasses i ettertid. Ikke lademuligheter for el-sykkel.

Illustrasjon fra leverandør





Nåværende sykkelstativ:





Alternativ 4C: Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo)

Forslag basert på innhentet tilbud fra InfraVelo AS. Stedsbygd løsning bygget over eksisterende sykkelparkering med mulighet for tilpassing til større sykler. Samme løsning kan tilpasses plassene på balkongsiden og inngangssiden.

Plassering	Størrelse	Antall plasser
Over nåværende sykkelparkering på inngangsiden Inngangside: Må plasseres >1m fra tomtegrensen for å ikke være søknadspliktig.	Bredde: Tilpasses, opptil 2,9 m Lengde: 10 m Høyde:	Avhengig av type stativ. Kan tilpasses større sykler. 10-18 plasser
Type bygg	**Leverandør**	**Prisforslag inkl. mva**
Stedsbygd løsning med trespiler og skyvedører i front..	InfraVelo	Ett skur: kr 468 750

Beskrivelse:
Utseende kan tilpasses. Flatt tak med planter (sedum). Skyvedører med kodelås som smekkes igjen. Leveres med justerbare føtter og trenger ikke grunnarbeider.

Illustrasjon fra leverandør



KI-Generert skisse til inspirasjon



Nåværende sykkelstativ:





Alternativ 4D: Sykkelbokser med utleieordning på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo)

Alternativ med individuelle låsbare sykkelbokser tilpasset store sykler som kan fordeles etter behov eller gjennom utleieordning. Samme løsning kan tilpasses plassene på balkongsiden og inngangssiden..

Plassering	Størrelse	Antall plasser
Over nåværende sykkelparkering på inngangsiden Må plasseres >1m fra tomtegrensen for å ikke være søknadspliktig.	Per boks: 1200x3050x1535 mm (BxLxH). 1000 mm lysåpning. Det er plass til 8-9 bokser på nåværende sykkelparkering.	9-10 bokser. Boksene er store nok til 1-2 vanlige syker, lastesykkel / long-tails eller vanlig sykkel + sykkelvogn.
Type bygg	**Leverandør**	**Prisforslag inkl. mva**
Altus Cargo sykkelboks. Ferdig sykkelboks i stål. Flere bokser sammenmontert i rekke. Kan også brukes oppbevaring av for eksempel. Barnevogn.	InfraVelo	Pris 10 bokser: kr 556 250 + eventuelle grunnarbeider.

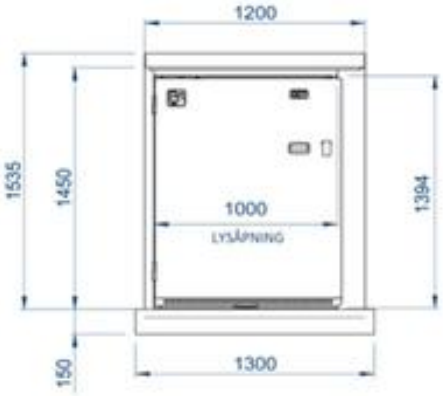
Beskrivelse:

Ferdig bygget låsbar sykkelboks. Kan fås med flatt, buet eller skrått tak eller flatt tak med planter (sedum). Galvanisert eller galvanisert og pulverlakkert i valgfri RAL-farge. Dekor og nummerering etter ønske. Muligheter fra leverandør for lys og lading, men det er ikke med i dette forslaget.

Denne løsningen forutsetter en form for rettferdig fordeling av et knapt gode, for eksempel gjennom en utleieordning der de som disponerer en boks betaler en årlig sum og der styret organiserer tildeling og eventuelle ventelister.

Illustrasjon fra leverandør:





Nåværende sykkelstativ:





	4A: Tørkestativ	4B: Sykkelskur (Norsk Forankring)	4C: Sykkelskur (InfraVelo)	4D: Sykkelbokser (InfraVelo)
Plassering	Over nåværende tørkestativ på balkongsiden. Søknadspliktig	Over nåværende sykkelparkering på balkongsiden og/eller inngangssiden Ikke søknadspliktig så lenge >1m fra naboen	Over nåværende sykkelparkering på balkongsiden og/eller inngangssiden. Ikke søknadspliktig så lenge >1m fra naboen	Over nåværende sykkelparkering på balkongsiden og/eller inngangssiden. Ikke søknadspliktig så lenge >1m fra naboen
Type bygg	Ombygging av eksisterende konstruksjon med tak, vegger og låsbare dører.	Modulbasert i tre. Modell Basta. Vegger i trespiler, høy gavel og platetak	Stedsbygd løsning med trespiler og skyvedører i front	Altus Cargo sykkelboks. Ferdig sykkelboks i stål. Flere bokser sammenmontert i rekke.
Leverandør	?	Norsk forankring AS	InfraVelo	InfraVelo
Størrelse	3x3 m	Bredde: 2,3 m Lengde: 9 m Høyde: 2m Areal: ~ 21m2	~3x10 m Areal ~30m2	3x10 m fordelt på 9-10 bokser a 1200x3050x1535mm per
Antall plasser	Avhengig av innredning Eksempel: 4-5 større sykler	16 plasser per skur. Ikke tilpasset store sykler	Avhengig av type stativ. Kan tilpasses større sykler. 10-18 plasser	9-10 bokser. Boksene er store nok til 1-2 vanlige syker, lastesykkel / long-tails eller vanlig sykkel + sykkelvogn, eller barnevogn.
Prisforslag		Et skur: kr 273 543,75 To skur: kr 522 087,50	Ett skur: kr 468 750	Pris 10 bokser: kr 556 250 + eventuelle grunnarbeider.

Vedlegg 1: Alternativ 4B- Pristilbud fra norsk forankring

NORSK FORANKRING

Ålesundgata 3 Borettslag
OBOS Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Norge

Norsk Forankring AS
Vormsundvegen 4
2150 Årnes, Norge
Foretaksregisteret:
NO 965032797 MVA
Telefon: 488 99 062
E-post: post@norskforankring.no
Web: www.norskforankring.no

TILBUD

Tilbudsnr: 12482
Tilbudsdato: 16.02.2026
Betaling: 14 dager netto
Vår ref: Robin Stigen
Kundenr: 10110
Side: 1

Gyldig t.o.m: 30.03.2026

Ålesundgata 3 BRL
Deres ref: Sindre Bjørdal
Leveransested: OBOS Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Art.nr.	Beskrivelse	Antall		Enhetspris	%	MVA	Beløp
	SKUR 1						
41	Sykkelskur, Basta 2 - 3 seksjoner	1	stk	93 140,00		25%	93 140,00
	Basta 2 levert med trespiler, høy gavel og platetak.						
	mål: 2x9m						
40	Skur, Basta, skyvedører	3	stk	16 465,00		25%	49 395,00
37	Sideveggpanel, for tetting mellom tak og sprievegg.	2	stk	4 150,00		25%	8 300,00
150	Montasje og forankring	1	stk	48 000,00		25%	48 000,00
	SKUR 2						
41	Sykkelskur, Basta 2 - 3 seksjoner	1	stk	93 140,00		25%	93 140,00
	Basta 2 levert med trespiler, høy gavel og platetak.						
	mål: 2x9m						
40	Skur, Basta, skyvedører	3	stk	16 465,00		25%	49 395,00
37	Sideveggpanel, for tetting mellom tak og sprievegg.	2	stk	4 150,00		25%	8 300,00
150	Montasje og forankring	1	stk	48 000,00		25%	48 000,00
3	Frakt, estimat	1	stk	20 000,00		25%	20 000,00
						Sum eks. MVA	417 670,00
						25% mva av 417 670,00	104 417,50
						Avrunding	0,50
						Beløp NOK	**522 088,00**

Vi takker for deres forespørsel og håper tilbudet er av interesse tilbud. Tilbudet er gitt ut fra mottatte opplysninger, og er basert på samlet levering av varer og tjenester. Er det feil i tilbudet eller har du spørsmål, ta kontakt med oss snarest.

Ved montering forutsetter vi at det er fri tilgang til arbeidsstedet og at montasjebil kan parkeres i rimelig nærhet av arbeidsstedet.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	E-post / Internett	Organisasjonsnummer
Norsk Forankring AS Vormsundvegen 4 2150 Årnes	Vormsundvegen 4 2150 Årnes	63 91 01 00 488 99 062	post@norskforankring.no www.norskforankring.no	NO 965032797 MVA

Vedlegg 2: Alternativ 4C og 4D – Pristilbud fra InfraVelo

Gmail Sindre Bjørdal <sindrb@gmail.com>

SV: Prisforespørsel

post@infravelo.no <post@infravelo.no> Thu, Feb 19, 2026 at 7:39 PM
Reply-To: post@infravelo.no
To: sindrb@gmail.com

Hei igjen,

Altus Cargo montert sammenhengende i rekke har lengde på 300 cm., bredde på 110 cm for den første enheten og 105 cm for de påfølgende. 10 bokser har da total bredde på 10,55 meter.
Pris for dette ferdig montert uten grunnarbeider blir 445 000,- med galvanisert ramme. Pulverlakkert for øvrig.
Med pulverlakkert ramme er prisen 500 000,- Grunnarbeider kan prises på forespørsel.

Vi kan levere som alternativ 3 med 4 meter plass i bredden bak hver av de to skyvedørene. Hvor mange transportsykler du da får plass til avhenger av hvor tett du parkerer, og bredden på syklene. Men det blir ca samme kapasitet som for Altus ovenfor. Prisen for å sette opp blir noe lavere. Jeg vil anslå ca 375 000,- Underlaget bør være hardt. Noe fall aksepteres.

Fordelen med Altus er at du kan utvide med tiden. De er også svært solide og sikrer hver enkelt sykkel. Altså ingen fare for at andre holder døren åpen for andre og slipper de inn på den måten.

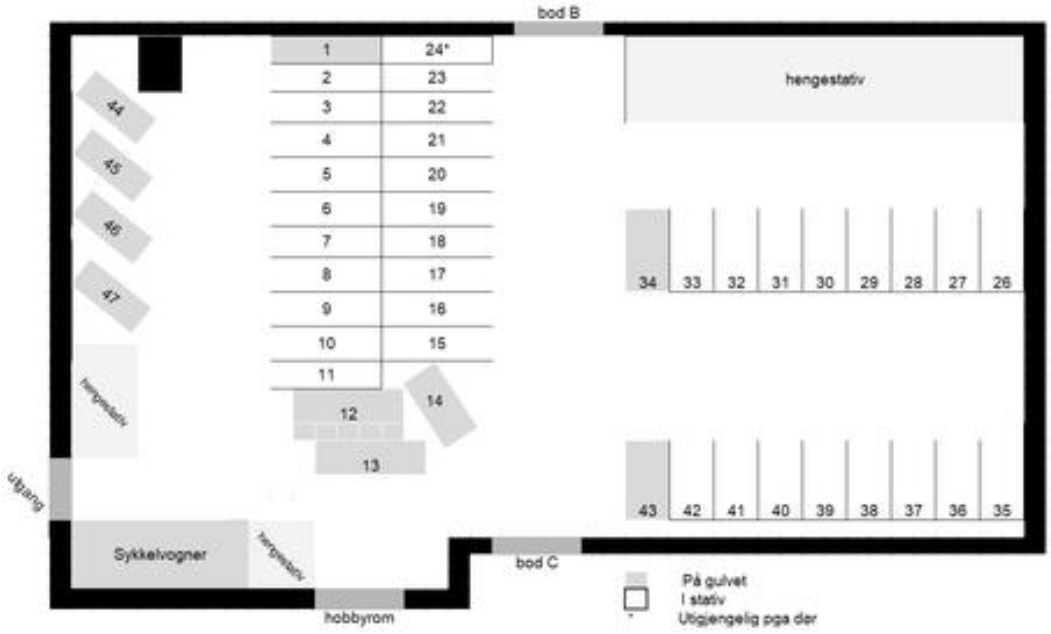
Leveres som standard med sylinderlåser med nøkler. Vi kan levere med appstyrt lås og andre løsninger også om ønskelig. Vi har mange borettslag som er svært fornøyde med disse boksene. Hovedmengden vi selger er bokser for barnevogner. Altus bygger lite i høyden sammenlignet med andre overdekninger, hvilket kan være en fordel, slik at man ikke blokkerer for sikt, etc.

Alle priser er eks mva, inkludert frakt.

[Quoted text hidden]

Fordeling av plasser i sykkelgarasje

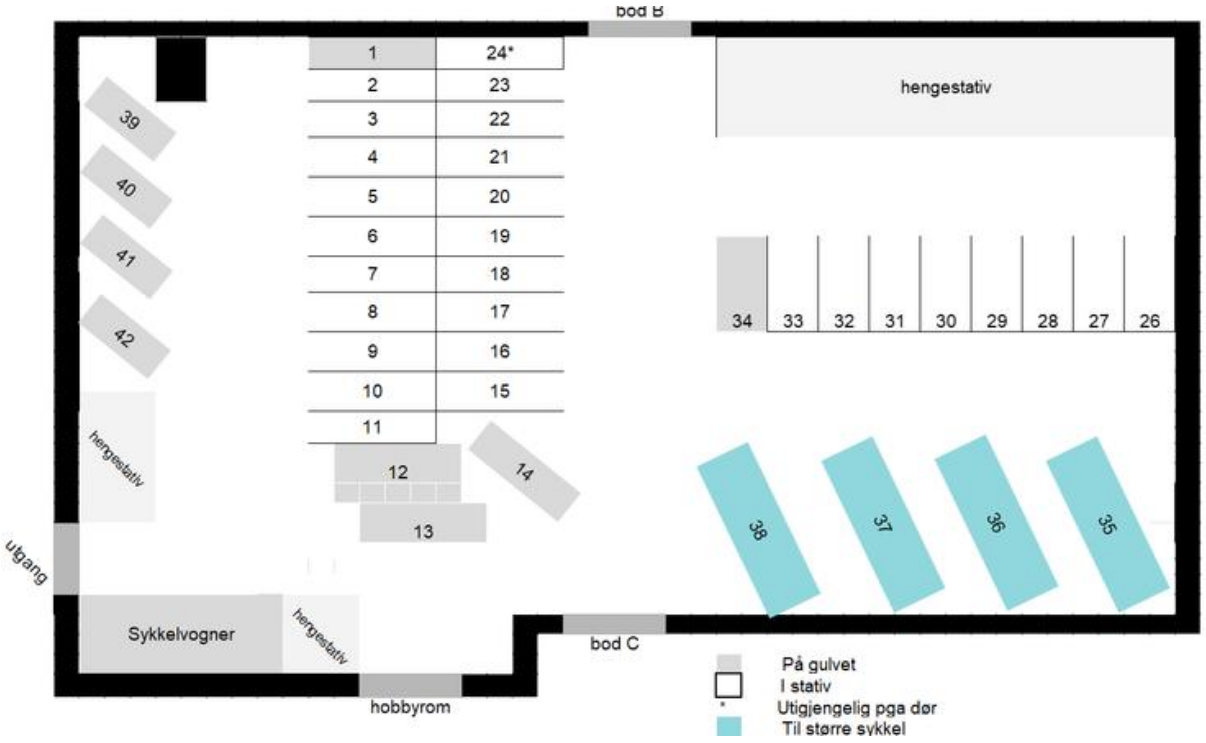
Siste fordeling gjort 29.4.2025



Plass:	*Leilighets-nummer*	*Oppgang*	*H-nummer*	*Plass:*	*Leilighets-nummer*	*Oppgang*	*H-nummer*
1	524	B	H0501	25			~~*

2	124	B	H0101	*26*	221	A	H0202
3	121	A	H0102	*27*	122	A	H0101
4	124	B	H0101	*28*	524	B	H0501
5	124	B	H0101	*29*	223	B	H0202
6	324	B	H0301	*30*	321	A	H0302
7	121	A	H0102	*31*	224	B	H0201
8	528	D	H0501	*32*	421	A	H0402
9	328	D	H0301	*33*	128	D	H0101
10	222	A	H0201	*34*	428	D	H0401
11	226	C	H0201	*35*	521	A	H0502
12	328	D	H0301	*36*	322	A	H0301
13	227	D	H0202	*37*	223	B	H0202
14	422	A	H0401	*38*	128	D	H0101
15	523	B	H0502	*39*	225	C	H0202
16	224	B	H0201	*40*	225	C	H0202
17	127	D	H0102	*41*	521	A	H0502
18	323	B	H0302	*42*	226	C	H0201
19	126	C	H0101	*43*	423	B	H0402
20	421	A	H0402	*44*	?		
21	421	A	H0402	*45*	?		
22	326	C	H0301	*46*	?		
23	227	D	H0202	*47*	?		
24	227	D	H0202				

I tillegg finnes det 18+14 plasser som ikke er tildelt, disse kan benyttes fritt etter behov.


bod B
1
24*
2
23
3
22
4
21
5
20
6
19
7
18
8
17
9
16
10
15
11
12
13
14
hengestativ
39
40
41
42
34
33
32
31
30
29
28
27
26
38
37
36
35
hengestativ
utgang
Sykkelvogner
hengestativ
bod C
hobbyrom
På gulvet
I stativ
Utigjengelig pga dør
Til større sykkel

Utredning sykkelparkering Ålesundagata 3B

Februar 2026

Følger opp vedtak gjort på årsmøte- 12.3.2025

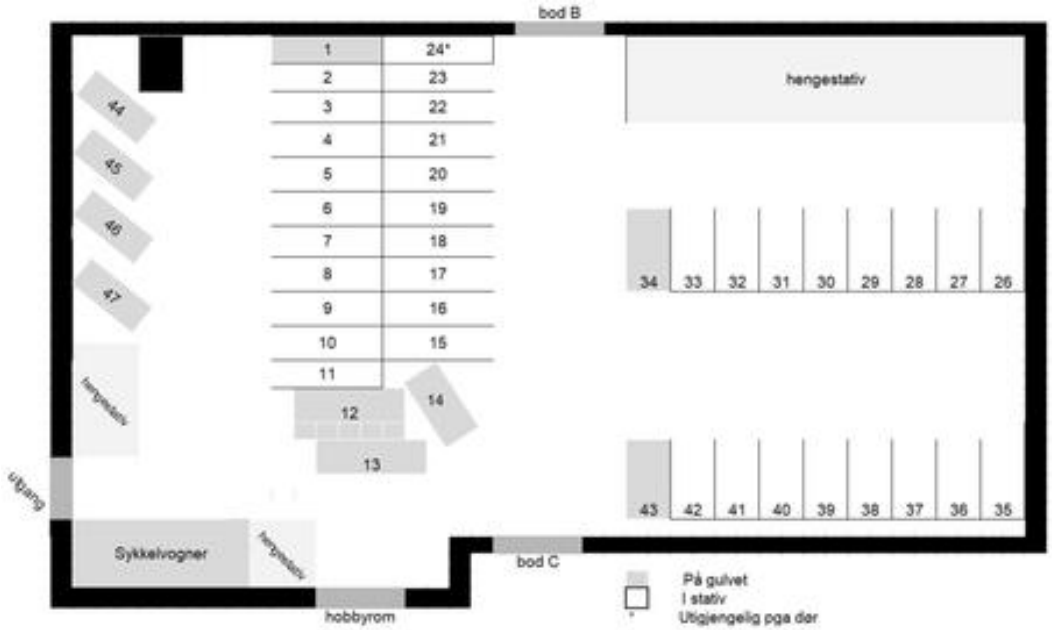


Sykkelparkering i dag:

	 1. Innendørs sykkelgarasje	 2. Utendørs sykkelparkering (inngangssiden)	 3. Utendørs sykkelparkering (balkongsiden)
Antall plasser	«Gode» plasser 36 plasser i stativ på gulv 10 plasser på gulv (6 merkede + 4 umerkede) «Dårlige» plasser 18 plasser i stativ oppe 14 plasser på vegghengt stativ Totalt 78 plasser hvorav 46 gode + 3 plasser til sykkelvogner	18 plasser	15 plasser
Kommentar	Plasser i stativ ikke egnet for større sykler (long-tail, lastesykkel) Plasser oppe eller på vegg ikke egnet for tunge El-sykler Trangt på gulvet, lite plass til manøvrering av sykler	Usikrede plasser uten tildekning, utsatt for tyveri. 3x10 m	Usikrede plasser uten tildekning, utsatt for tyveri. 3x10 m

Fordeling av plasser i sykkelgarasje

Siste fordeling gjort 29.4.2025



PLASS:	LEILIGHETS-NUMMER	H-NUMMER		PLASS:	LEILIGHETS-NUMMER	H-NUMMER
1	524	H0501		25	X	~~X~~
2	124	H0101		26	221	H0202
3	121	H0102		27	122	H0101
4	124	H0101		28	524	H0501
5	124	H0101		29	223	H0202
6	324	H0301		30	321	H0302
7	121	H0102		31	224	H0201
8	528	H0501		32	421	H0402
9	328	H0301		33	128	H0101
10	222	H0201		34	428	H0401
11	226	H0201		35	521	H0502
12	328	H0301		36	322	H0301
13	227	H0202		37	223	H0202
14	422	H0401		38	128	H0101
15	523	H0502		39	225	H0202
16	224	H0201		40	225	H0202
17	127	H0102		41	521	H0502
18	323	H0302		42	226	H0201
19	126	H0101		43	423	H0402
20	421	H0402		44	?	
21	421	H0402		45	?	
22	326	H0301		46	?	
23	227	H0202		47	?	
24	227	H0202				

* I tillegg finnes det 18+14 plasser som ikke er tildelt, disse kan benyttes fritt etter behov.

Tidligere tiltak

Oversikt over tidligere tiltak knyttet til sykkelparkering

12.3.2025	Vedtak fra generalforsamling (Alminnelig 50%):- Vedtatt *«Ønsker at det skal tas opp igjen mulighetene for å bygge et utendørs sykkelrom. Styret skal prioritere utredning av løsning for sykkelparkering»*
Desember.2024	Melding fra styret: Fjerning av barnesykler og gruskasse. Mer plass til El-sykler
Mai.2024	Melding fra styret: Forslag til sykkelparkering
April.2024	Melding fra styret: Ny fordeling sykkelparkering
19.3.2024	Forslag til generalforsamling (2/3 flertallskrav)- Nedstemt Styret presenterer to alternative løsninger for utendørs sykkelparkering «Forslag til vedtak 1: Bygge tak, vegger og dører på eksisterende tørkestativ» «Forslag til vedtak 2: Bygge inn eksisterende sykkelstativ, løsning fra Norsk Forankring»
September.2023	Melding fra styret: Fordeling av sykkelplasser
Juni.2023	Melding fra styret: Innsamling av behov for sykkelparkering
Mai 2023	Melding fra styret: Kasting av gamle og ubrukte sykler
27.03.2023	Vedtak fra generalforsamling (Alminnelig 50%) – Vedtatt 1. Sykler skal merkes før dugnad i år, og umerkede sykler blir fjernet. 2. Barnesykler (>12 år) forbys fra sykkelkjelleren, da de tar uforholdsmessig mye plass. 3. Antall plasser blir kartlagt. En plass blir delt ut til hver leilighet og merket med leilighetsnummer. 4. Styret undersøker mulighetene for å bygge ytterligere sykkelparkering under tak ute.
2020	Innkjøp av sykkelstativer til sykkelgarasjen.
2018	Ferdigstilling kjellertrapp og egen inngang til sykkelgarasje

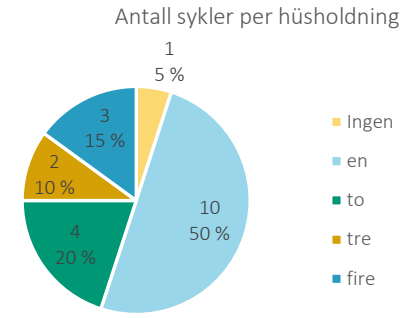
Kartlegging av behov 2026

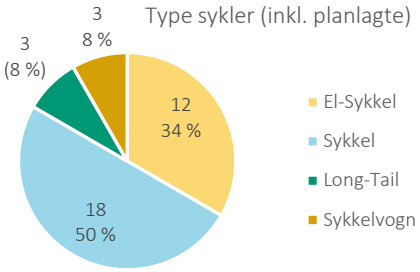
Behovskartlegging gjennomført som spørreundersøkelse i juni/juli.
Svarprosent 50%. (20 av 40 enheter).

I tillegg er det gjort uformell kartlegging av hvor mange sykler som er i aktiv bruk.

Oppsummering

- De fleste respondentene bruker innendørs sykkelgarasje
- Bruken varierer fra 0 til 4 sykler per leilighet.
- Respondentene er delt i behovet for mer sykkelparkering.
- Det er behov/ønske fra flere respondenter for mer parkering til større sykler (Long-Tails, lastesykler) og sykkelvogner)
- Flere respondenter melder om bekymringer knyttet til støy og estetikk dersom det skal bygges mer sykkelparkering på uteområdene.





Styrets kommentar:
Med forbehold om at lav svarprosent gjør det vanskelig å konkludere sikkert:

- Mange av plassene i sykkelgarasjen opptas av sykler som ikke er i aktiv bruk.
- Sykkelparkeringen utendørs brukes i liten grad.
- Det er ikke behov for mer sykkelparkering til vanlige sykler.

- Det er behov for mer systematisk fordeling av eksisterende sykkelparkering. Sykkelgarasjen skal ikke brukes til lagring av sykler som ikke er i bruk og kun merkede plasser skal brukes.

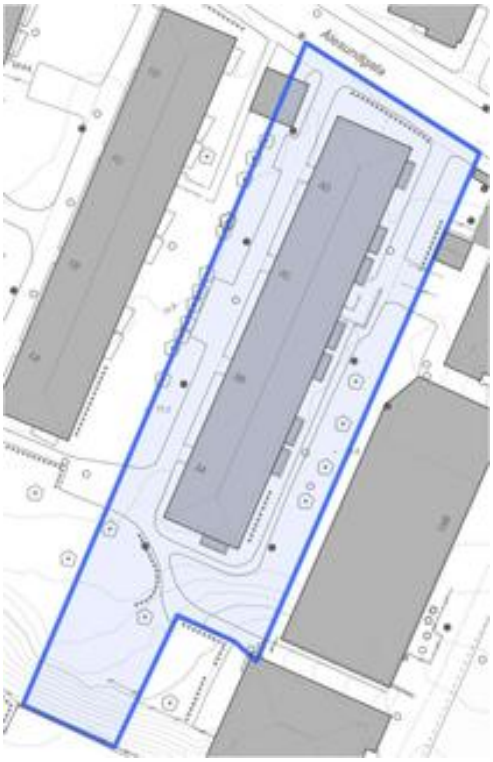
- Stadig flere beboere bruker el-sykkel og større sykler som det ikke er plass til i eksisterende sykkelgarasje. Det er et ønske fra flere om mer trygg sykkelparkering til store sykler og sykkelvogner. Mange barnefamilier i blokka ønsker å bruke større sykler og sykkelvogner som alternativ til bil i byen, men det forutsetter mulighet for trygg parkering.

- Sykkelparkering utendørs vil kunne gi økt belastning i form av støy og estetikk som uforholdsmessig rammer de som bor nært sykkelparkeringen.

Egnede områder for utendørs sykkelparkering

Borettslaget har begrensede utearealer. Eventuell utendørs sykkelskur må derfor utnytte eksisterende arealer.





- Nye bygg må bygges minst 1 meter fra tomtegrense dersom de ikke skal være søknadspliktige.

I dag har vi tre områder som i liten grad utnyttes og som kan være egnet for trygg sykkelparkering med overdekning.



A: Tørkestativ balkongside

Under 1m til nabotomt.

Søknadspliktig pga. <1m til nabotomt.



B: Sykkelparkering balkongside

Over 1m til nabotomt og eksisterende bygg, over 7,5m til veikant, ikke søknadspliktig.



C: Sykkelparkering inngangsside

Søknadsplikt avhengig av plassering av bygget/takmøne.

Forslag til generalforsamling

1. Bygge ny utendørs sykkelparkering (2/3 flertall)

Bakgrunn:
Det har vært flere runder med saker knyttet til sykkelparkering. Det er uenighet blant beboerne om behovet for å bygge mer sykkelparkering. Borettslaget er hjem for mange barnefamilier med behov for trygg, låsbar oppbevaring av større sykler (el-sykler, lastesykler, long-tails) og sykkelvogner. Samtidig har vi svært begrenset med uteareal og utendørs sykkelbod kan gi utfordringer i form av støy og estetikk som uforholdsmessig rammer de som bor nært sykkelparkeringen.

I dag har vi tre områder som i liten grad utnyttes og som kan være egnet for trygg sykkelparkering med overdekning.

a) Tørkestativet på balkongsiden.
b) Utendørs sykkelparkering på balkong-siden
c) Utendørs sykkelparkering på inngang-siden

Styret ønsker en avklaring fra beboerne om det er tilstrekkelig flertall for noen form for nybygg på et eller flere av utearealene før vi tar stilling til konkrete alternativer.

Forslagene krever 2/3 flertall i henhold til vedtektene 8-3 (2)

> *«Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to-tredjedels flertall fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold»*

Forslag 1

Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende tørkestativ (A). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Forslag 2

Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende sykkelparkinger balkongside (B). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Forslag 3

Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende sykkelparking inngangside (C). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

2: Fordeling av eksisterende plasser i innendørs sykkelgarasje (Alminnelig 50%)

Bakgrunn:
Generalforsamlingen 2023 vedtok å fordele 1 «god plass» til hver leilighet. Dette ble senere samme år gått bort fra til fordel for en behovsprøvd tildeling i regi av styret. Tildeling ble gjennomført gjennom innsamling av behov i juni 23 og fordeling i september 23. Ny fordeling ble gjort i april 24 der 42 gode plasser ble fordelt på 28 leiligheter. Det er ikke gjort omfordeling i regi av styret siden dette.

Forslag:

Alternativ 1: 40 gode plasser fordeles med en plass til hver leilighet. Ledige sykkelplasser kan benyttes fritt. (Tilsvarende vedtak fra generalforsamling 20.03.2023)

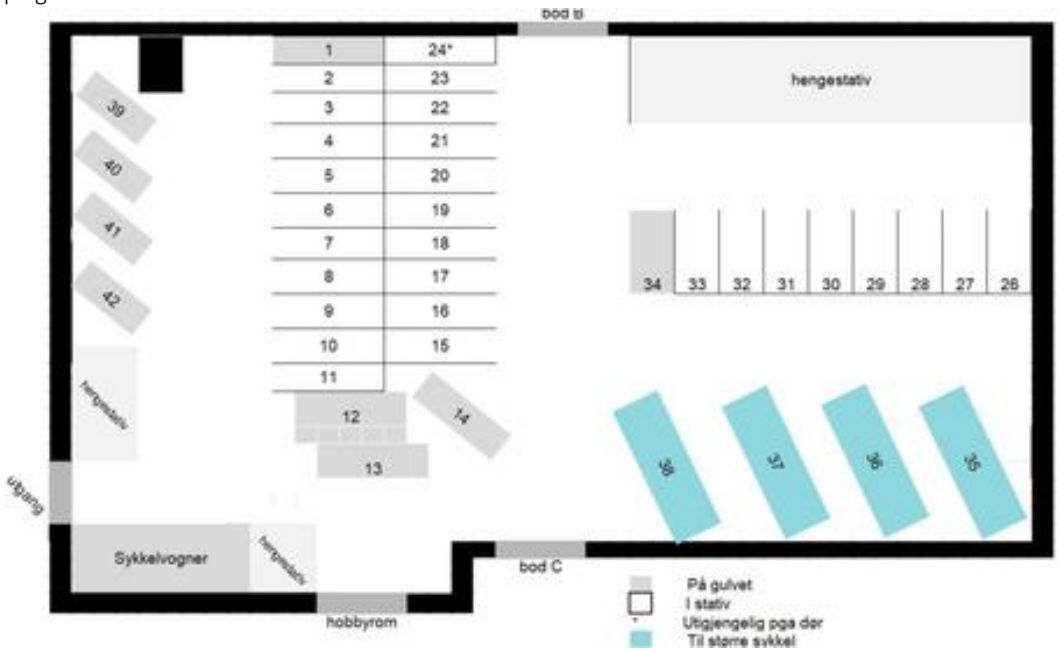
Alternativ 2: Styret gjennomfører årlig innsamling av behov og fordeling av plasser i sykkelgarasjen.

Alle som melder behov, får minst 1 god plass som beholdes fra år til år. Øvrige plasser fordeles i puljer etter innmeldt behov slik at alle førsteønsker innvilges først, deretter alle andreønsker og så videre inntil alle plassene er fordelt eller alle innmeldte behov dekket. Ledige plasser kan benyttes fritt.

3: Fjerne stativ og lage plass for noen større sykler i eksisterende innendørs sykkelgarasje. Færre plasser til vanlige sykler. (Alminnelig 50%)

Bakgrunn:
Behovskartlegging viser at det er behov for mer plass til større sykler og sykkelvogner. Samtidig har vi flere plasser til ordinære sykler enn det er meldt behov for.

Forslag:
Stativ med plasser 35-43 fjernes og det gjøres plass til merkede plasser tiltenkt større sykler. Dette medfører at vi mister 13 av dagens plasser (9 gode og 4 oppe) mot at vi får 4-5 oppmerkede plasser tilpasset større sykler på gulvet.



4. Alternativer for sikker utendørs sykkelparkering

Her presenteres ulike alternativer som kun behandles dersom forslag om utendørs sykkelskur vedtas med 2/3 flertall.

Alle forslagene er gitt som prisforslag gitt fra leverandør. Endelig pris kan avvike noe. En forutsetning for alle forslagene er at de kan finansieres med oppsparte midler uten behov for lånefinansiering. Borettslaget har også kr 87 079,29 på miljøbankkonto[1] som helt eller delvis kan brukes til dekke deler av utgiftene.

I forslagene fra 2023 var det medregnet tilskudd fra Oslo kommune på inntil 20%. Tilskuddordningen for sykkelparkering i borettslag og sameier er dessverre avviklet. Styret jobber med å se etter alternative tilskuddsordninger.

Noen av alternativene vil være søknadspliktige pga. avstand til nabotomt. Det er beskrevet i alternativene.

I de ulike løsningene er det forsøkt å gi et anslag av antall plasser, men dette vil variere ut fra hvilke typer sykler man legger til rette for. Til eksempel krever vanlige sykler 2-2,25m dybde mens lastesykler og long-tails kan kreve 2,5-2,7 m dypde[2]

Dersom det vedtas bygging av utendørs sykkelskur, men ingen av de presenterte alternativene kan vedtas forplikter styret seg til å finne andre alternativer.

[1] https://www.obos.no/samfunnsansvar/klima-og-miljo/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag

[2] guide til god sykkelparkering for borettslag og sameier – Bymiljøetaten Olso kommune og Lala Tøyen landskapsarkitekt – og arkitektkontor

Alternativ 4A: Ombygging av tørkestativ på balkongsiden

Forslag basert på opprinnelig nedstemt forslag fra 2023. Kvartal bygg som leverte tilbudet finnes ikke lengre. Har ikke lykkes å hente inn nytt tilbud fra annet firma.

Plassering	Størrelse	Antall plasser
Over nåværende tørkestativ på balkongsiden Søknadspliktig pga. avstand til nabotomt.	Lengde: 3m Bredde 3m Areal: 9m2	Avhengig av innvendig utforming. Eksempel: 4-5 større sykler (lastesykler, long-tails)
Type bygg	**Leverandør**	**Prisforslag inkl. mva**
Ombygging av eksisterende konstruksjon med tak, vegger og låsbare dører.	?	

Beskrivelse:
Nåværende konstruksjon (se bildet) bygges om til sykkelskur med tak, spilevegger og låsbare dører. Sykkelskuret vil avlaste sykkelparkering i kjeller, da man kan sette større sykler og vogner her. Vil ikke ha lademulighet til el-sykkel.

Entreprenør med tilbud fra 2023 er konkurs. Styret arbeider med å innhente nye tilbud.

Søknadspliktig pga. avstand til nabotomt. Undersøker om eksisterende bygg gir unntak.

Nåværende konstruksjon:



Ki-generert konseptskisse til inspirasjon



Alternativ 4B: Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (Norsk Forankring)

Forslag basert på opprinnelig nedstemt forslag fra 2023. Nytt prisforslag innhentet fra norsk forankring i februar 2026. Samme løsning kan tilpasses plassene på balkongsiden og inngangssiden.

Plassering	Størrelse	Antall plasser
Over nåværende sykkelparkering på balkongsiden	Bredde: 2,3 m Lengde: 9 m Høyde: 2m Areal: ~ 21m2	16 plasser Ikke tilpasset store sykler
Type bygg	**Leverandør**	**Prisforslag inkl. mva**
Modulbasert i tre. Modell Basta. Vegger i trespiler, høy gavel og platetak	Norsk forankring AS	Et skur: kr 273 543,75 To skur: kr 522 087,50

Beskrivelse:

Ferdiglaget modulbasert skur i tre. Låsbare skyvedører. Ikke tilpasset store sykler (lengre enn 2m) eller vogner, men innvendige sykkelstativer kan eventuelt tilpasses i ettertid. Ikke lademuligheter for el-sykkel.

Illustrasjon fra leverandør





Nåværende sykkelstativ:





Alternativ 4C: Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo)

Forslag basert på innhentet tilbud fra InfraVelo AS. Stedsbygd løsning bygget over eksisterende sykkelparkering med mulighet for tilpassing til større sykler. Samme løsning kan tilpasses plassene på balkongsiden og inngangssiden.

Plassering	Størrelse	Antall plasser
Over nåværende sykkelparkering på inngangsiden Inngangside: Må plasseres >1m fra tomtegrensen for å ikke være søknadspliktig.	Bredde: Tilpasses, opptil 2,9 m Lengde: 10 m Høyde:	Avhengig av type stativ. Kan tilpasses større sykler. 10-18 plasser
Type bygg	**Leverandør**	**Prisforslag inkl. mva**
Stedsbygd løsning med trespiler og skyvedører i front..	InfraVelo	Ett skur: kr 468 750

Beskrivelse:
Utseende kan tilpasses. Flatt tak med planter (sedum). Skyvedører med kodelås som smekkes igjen. Leveres med justerbare føtter og trenger ikke grunnarbeider.

Illustrasjon fra leverandør



KI-Generert skisse til inspirasjon



Nåværende sykkelstativ:





Alternativ 4D: Sykkelbokser med utleieordning på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo)

Alternativ med individuelle låsbare sykkelbokser tilpasset store sykler som kan fordeles etter behov eller gjennom utleieordning. Samme løsning kan tilpasses plassene på balkongsiden og inngangssiden..

Plassering	Størrelse	Antall plasser
Over nåværende sykkelparkering på inngangsiden Må plasseres >1m fra tomtegrensen for å ikke være søknadspliktig.	Per boks: 1200x3050x1535 mm (BxLxH). 1000 mm lysåpning. Det er plass til 8-9 bokser på nåværende sykkelparkering.	9-10 bokser. Boksene er store nok til 1-2 vanlige syker, lastesykkel / long-tails eller vanlig sykkel + sykkelvogn.
Type bygg	**Leverandør**	**Prisforslag inkl. mva**
Altus Cargo sykkelboks. Ferdig sykkelboks i stål. Flere bokser sammenmontert i rekke. Kan også brukes oppbevaring av for eksempel. Barnevogn.	InfraVelo	Pris 10 bokser: kr 556 250 + eventuelle grunnarbeider.

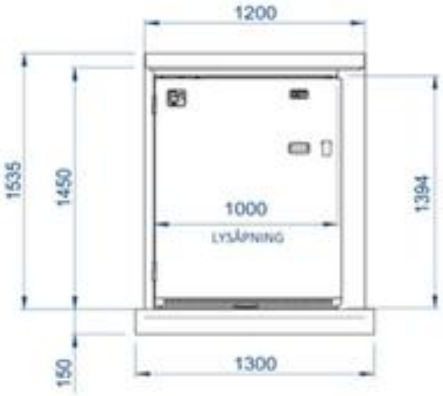
Beskrivelse:

Ferdig bygget låsbar sykkelboks. Kan fås med flatt, buet eller skrått tak eller flatt tak med planter (sedum). Galvanisert eller galvanisert og pulverlakkert i valgfri RAL-farge. Dekor og nummerering etter ønske. Muligheter fra leverandør for lys og lading, men det er ikke med i dette forslaget.

Denne løsningen forutsetter en form for rettferdig fordeling av et knapt gode, for eksempel gjennom en utleieordning der de som disponerer en boks betaler en årlig sum og der styret organiserer tildeling og eventuelle ventelister.

Illustrasjon fra leverandør:





Nåværende sykkelstativ:





	4A: Tørkestativ	4B: Sykkelskur (Norsk Forankring)	4C: Sykkelskur (InfraVelo)	4D: Sykkelbokser (InfraVelo)
Plassering	Over nåværende tørkestativ på balkongsiden. Søknadspliktig	Over nåværende sykkelparkering på balkongsiden og/eller inngangssiden Ikke søknadspliktig så lenge >1m fra naboen	Over nåværende sykkelparkering på balkongsiden og/eller inngangssiden. Ikke søknadspliktig så lenge >1m fra naboen	Over nåværende sykkelparkering på balkongsiden og/eller inngangssiden. Ikke søknadspliktig så lenge >1m fra naboen
Type bygg	Ombygging av eksisterende konstruksjon med tak, vegger og låsbare dører.	Modulbasert i tre. Modell Basta. Vegger i trespiler, høy gavel og platetak	Stedsbygd løsning med trespiler og skyvedører i front	Altus Cargo sykkelboks. Ferdig sykkelboks i stål. Flere bokser sammenmontert i rekke.
Leverandør	?	Norsk forankring AS	InfraVelo	InfraVelo
Størrelse	3x3 m	Bredde: 2,3 m Lengde: 9 m Høyde: 2m Areal: ~ 21m2	~3x10 m Areal ~30m2	3x10 m fordelt på 9-10 bokser a 1200x3050x1535mm per
Antall plasser	Avhengig av innredning Eksempel: 4-5 større sykler	16 plasser per skur. Ikke tilpasset store sykler	Avhengig av type stativ. Kan tilpasses større sykler. 10-18 plasser	9-10 bokser. Boksene er store nok til 1-2 vanlige syker, lastesykkel / long-tails eller vanlig sykkel + sykkelvogn, eller barnevogn.
Prisforslag		Et skur: kr 273 543,75 To skur: kr 522 087,50	Ett skur: kr 468 750	Pris 10 bokser: kr 556 250 + eventuelle grunnarbeider.

Vedlegg 1: Alternativ 4B- Pristilbud fra norsk forankring

NORSK FORANKRING

Ålesundgata 3 Borettslag
OBOS Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo
Norge

Norsk Forankring AS
Vormsundvegen 4
2150 Årnes, Norge
Foretaksregisteret:
NO 965032797 MVA
Telefon: 488 99 062
E-post: post@norskforankring.no
Web: www.norskforankring.no

TILBUD

Tilbudsnr: 12482
Tilbudsdato: 16.02.2026
Betaling: 14 dager netto
Vår ref: Robin Stigen
Kundenr: 10110
Side: 1

Gyldig t.o.m: 30.03.2026

Ålesundgata 3 BRL
Deres ref: Sindre Bjørdal
Leveransested: OBOS Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Art.nr.	Beskrivelse	Antall		Enhetspris	%	MVA	Beløp
	SKUR 1						
41	Sykkelskur, Basta 2 - 3 seksjoner	1	stk	93 140,00		25%	93 140,00
	Basta 2 levert med trespiler, høy gavel og platetak.						
	mål: 2x9m						
40	Skur, Basta, skyvedører	3	stk	16 465,00		25%	49 395,00
37	Sideveggpanel, for tetting mellom tak og sprievegg.	2	stk	4 150,00		25%	8 300,00
150	Montasje og forankring	1	stk	48 000,00		25%	48 000,00
	SKUR 2						
41	Sykkelskur, Basta 2 - 3 seksjoner	1	stk	93 140,00		25%	93 140,00
	Basta 2 levert med trespiler, høy gavel og platetak.						
	mål: 2x9m						
40	Skur, Basta, skyvedører	3	stk	16 465,00		25%	49 395,00
37	Sideveggpanel, for tetting mellom tak og sprievegg.	2	stk	4 150,00		25%	8 300,00
150	Montasje og forankring	1	stk	48 000,00		25%	48 000,00
3	Frakt, estimat	1	stk	20 000,00		25%	20 000,00
						Sum eks. MVA	417 670,00
						25% mva av 417 670,00	104 417,50
						Avrunding	0,50
						Beløp NOK	**522 088,00**

Vi takker for deres forespørsel og håper tilbudet er av interesse tilbud. Tilbudet er gitt ut fra mottatte opplysninger, og er basert på samlet levering av varer og tjenester. Er det feil i tilbudet eller har du spørsmål, ta kontakt med oss snarest.

Ved montering forutsetter vi at det er fri tilgang til arbeidsstedet og at montasjebil kan parkeres i rimelig nærhet av arbeidsstedet.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	E-post / Internett	Organisasjonsnummer
Norsk Forankring AS Vormsundvegen 4 2150 Årnes	Vormsundvegen 4 2150 Årnes	63 91 01 00 488 99 062	post@norskforankring.no www.norskforankring.no	NO 965032797 MVA

Vedlegg 2: Alternativ 4C og 4D – Pristilbud fra InfraVelo

Gmail

Sindre Bjørdal <sindrb@gmail.com>

SV: Prisforespørsel

post@infravelo.no <post@infravelo.no> Thu, Feb 19, 2026 at 7:39 PM
Reply-To: post@infravelo.no
To: sindrb@gmail.com

Hei igjen,

Altus Cargo montert sammenhengende i rekke har lengde på 300 cm., bredde på 110 cm for den første enheten og 105 cm for de påfølgende. 10 bokser har da total bredde på 10,55 meter.
Pris for dette ferdig montert uten grunnarbeider blir 445 000,- med galvanisert ramme. Pulverlakkert for øvrig.
Med pulverlakkert ramme er prisen 500 000,- Grunnarbeider kan prises på forespørsel.

Vi kan levere som alternativ 3 med 4 meter plass i bredden bak hver av de to skyvedørene. Hvor mange transportsykler du da får plass til avhenger av hvor tett du parkerer, og bredden på syklene. Men det blir ca samme kapasitet som for Altus ovenfor. Prisen for å sette opp blir noe lavere. Jeg vil anslå ca 375 000,- Underlaget bør være hardt. Noe fall aksepteres.

Fordelen med Altus er at du kan utvide med tiden. De er også svært solide og sikrer hver enkelt sykkel. Altså ingen fare for at andre holder døren åpen for andre og slipper de inn på den måten.

Leveres som standard med sylinderlåser med nøkler. Vi kan levere med appstyrt lås og andre løsninger også om ønskelig. Vi har mange borettslag som er svært fornøyde med disse boksene. Hovedmengden vi selger er bokser for barnevogner. Altus bygger lite i høyden sammenlignet med andre overdekninger, hvilket kan være en fordel, slik at man ikke blokkerer for sikt, etc.

Alle priser er eks mva, inkludert frakt.

[Quoted text hidden]

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26
Selskapsnummer: 65 **Selskapsnavn:** ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848427802
Møtet ble avholdt 16. mars kl. 18:00, Kjelleren i borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Anders Nicolai Trætteberg 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 de innleverte registreringsblankettene og eventuelt 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 en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Carl Jonathan Hudtwalcker og Line Mygland foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Vedlikehold og tiltak i 2025

I løpet av året har vi gjennomført flere viktige tiltak for å sikre gode forhold og redusere kostnader:

• Nye varmekabler med luft- og bakkeføler ned mot Treschowsgate – gir bedre sikkerhet og komfort, samt lavere oppvarmingskostnader i forbindelse med dreneringsarbeid TG21

• Utbedring av kum tilhørende Ålesundgata 3 (tinglyst på Treschowsgate sin eiendommen) i forbindelse med dreneringsarbeid.

• Utskifting av tre ventilasjonsvifter for bedre luftkvalitet, driftssikkerhet og lavere kostnader.

• Montering av sikringsjern på alle inngangsdører for økt trygghet og sikkerhet.

• Skiftet ut et ødelagt vindu i leilighet- oppgang A

• Installasjon av vannmåler for faktisk forbruk – har allerede gitt en tilbakebetaling på 107 000 kr (minus 30 000 kr for installasjon og arbeid). Selv om Oslo kommune øker vann- og avløpsavgiften med 23,5 % i 2026, viser beregninger at vi fortsatt sparer penger ved å betale for faktisk vannforbruk. Tips: Fortsett å ha et bevisst forhold til vannforbruket ditt!

• Avtale om NorgesPris (løper til oktober 2026) – gir en estimert besparelse på ca. 12 000 kr per år.

• Viftene til pipeløpet har fortsatt slått ut uten klar årsak. Det er tidligere lagt egne kurser til viftene. I år har vi byttet sikringene til jordfeilbrytere fra 30 mA til 100 mA.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 ,-

Styrets innstilling
Under årsmøtet i 2025 ble styrehonoraret endret til 120 000,-. Honoraret skal fremstå moderat, men samtidig attraktivt nok til at andelseiere ønsker å gjøre en innsats som styremedlem i borettslaget. Styret foreslår at det videreføres for 25/26

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 130 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Oppussingsintruks

I løpet av 2025 gjennomførte flere beboere større oppussingsprosjekter i borettslaget. Dette førte til en økning i henvendelser til styret, spesielt knyttet til etterlevelse av gjeldende retningslinjer for oppussing – med avfallshåndtering som det mest tilbakevendende temaet.

Styret har etter en grundig gjennomgang konkludert med at det er behov for tydeligere presiseringer når det gjelder gjennomføring av større oppussingsprosjekter i borettslaget. Selv om husordensregler og vedtekter allerede gir overordnede rammer, er det behov for en mer konkret og praktisk veiledning for andelseiere.

Styret har derfor utarbeidet en egen **oppussingsinstruks** som skal signeres av den enkelte andelseier i forkant av større oppussingsarbeid. Instruksen skal blant annet:

- klargjøre krav til varsling av naboer, både gjennom oppslag i oppgangene og digitalt
- tydeliggjøre ansvar ved brudd på retningslinjer
- beskrive konsekvenser ved manglende tillatelse for søknadspliktige endringer regulert i husordensregler, vedtekter eller av Plan- og bygningsetaten (PBE)

Styret mener at en formelt vedtatt oppussingsinstruks vil bidra til et bedre bomiljø og sikre at fremtidige styrer kan følge opp oppussingsprosjekter på en konsekvent og rettferdig måte. Instruksen vil være et verktøy som sikrer lik behandling av alle beboere, samtidig som den legger til rette for ryddige prosesser og mindre konflikter.

Styrets innstilling
Styret støtter og stiller seg bak forslag om å vedta følgende oppussingsinstruks.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at oppussingsinstruksen forankres og innlemmes under punkt 4-3 i vedtektene med nummer (6), og følgende ordlyd: En hver andelseier som skal i gang med et større oppussingsprosjekt forplikter seg til å lese gjennom, informere styret om omfanget og signere oppussingsinstruksen. Oppussingsinstruksen ligger som vedlegg i vedtektene. Styret kan til enhver tid endre innholdet instruksen uten at det må behandles som en vedtektsendring.

✓ **Vedtatt. Vedtatt mot 1 stemme.**

8. Utarbeide en beredskapsplan

Fremmet av: Line Mygland

Styret skal i kommende periode:

- Lage en felles beredskapsplan for borettslaget.

Beredskapsplanen bør involvere naboborettslagene der det er praktisk. Beredskspsplanen skal både inneholde "harde" planer slik som:

Egnet rom for opphold av beboere i krisesituasjon, rom for oppbevaring av felles drikkevann, batterier, mat, radio, lys, ting til oppvarming/varmekilde, osv

Og

"myke" planer, slik som evakueringsplan, hvem som tar ansvar for eldre, barn, beboere m funksjonshemninger osv, beredskapsvenn osv.

Styret bør kartlegge forhold rundt beboere der det kreves spesielle tiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal i kommende periode jobbe med å utforme en beredskapsplan slik saken er lagt frem.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sykkelparkering: Bygge ny utendørs sykkelparkering

Følger opp vedtak gjort på årsmøte 12.3.2025. Styrets utredning vedlagt.

Det har vært flere runder med saker knyttet til sykkelparkering. Det er uenighet blant beboerne om behovet for å bygge mer sykkelparkering. Borettslaget er hjem for mange barnefamilier med behov for trygg, låsbar oppbevaring av større sykler (el-sykler, lastesykler, long-tails) og sykkelvogner. Samtidig har vi svært begrenset med uteareal og utendørs sykkelbod kan gi utfordringer i form av støy og estetikk som uforholdsmessig rammer de som bor nært sykkelparkeringen.

I dag har vi tre områder som i liten grad utnyttes og som kan være egnet for trygg sykkelparkering med overdekning.

a) Tørkestativet på balkongsiden.

b) Utendørs sykkelparkering på balkong-siden

c) Utendørs sykkelparkering på inngang-siden

Styret ønsker en avklaring fra beboerne om det er tilstrekkelig flertall for noen form for nybygg på et eller flere av utearealene før vi tar stilling til konkrete alternativer.

Forslagene krever 2/3 flertall i henhold til vedtektene 8-3 (2)

«Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to-tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold».

Forslagene voteres over hver for seg

> ✗ **Ikke vedtatt. Generalforsamlingen var enige i at de først ønsket å votere for/mot bygging av sykkelparkering iht. sakens beskrivelse. Her var det enstemmighet. Det ble derfor først votert for/mot saken, før det ble tatt stilling til de tre alternativene. Votering for/mot saken krever 2/3 flertallskrav. Det ble telt opp 7 stemmer mot saken, og 8 for. Saken oppnår ikke 2/3 flertallskrav, og det tas derfor ikke stilling til alternativene. Sak 12 faller som en følge av dette.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:

Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende tørkestativ (A). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Forslag til vedtak 2:
Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende sykkelparkering - balkongside (B). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

Forslag til vedtak 3:
Det bygges trygg, låsbar utendørs sykkelparkering med overdekning for å møte behovene for sykkelparkering på området med eksisterende sykkelparkering - inngangside (C). Årsmøtet vurderer ulike alternativer.

10. Sykkelparkering: Fordeling av eksisterende plasser i innendørs sykkelgarasje

Generalforsamlingen 2023 vedtok å fordele 1 «god plass» til hver leilighet. Dette ble senere samme år gått bort fra til fordel for en behovsprøvd tildeling i regi av styret. Tildeling ble gjennomført gjennom innsamling av behov i juni 23 og fordeling i september 23. Ny fordeling ble gjort i april 24 der 42 gode plasser ble fordelt på 28 leiligheter. Det er ikke gjort omfordeling i regi av styret siden dette.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
40 gode plasser fordeles med en plass til hver leilighet. Ledige sykkelplasser kan benyttes fritt.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret gjennomfører årlig innsamling av behov og fordeling av plasser i sykkelgarasjen. Alle som melder behov, får minst 1 god plass som beholdes fra år til år.. Øvrige plasser fordeles i puljer etter innmeldt behov slik at alle førsteønsker innvilges først, deretter alle andreønsker og så videre inntil alle plassene er fordelt eller alle innmeldte behov dekket. Ledige plasser kan benyttes fritt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Sykkelparkering: Fjerne stativ og lage plass for større sykler. Færre plasser til vanlige sykler.

Styrets behovskartlegging viser at det er behov for mer plass til større sykler og sykkelvogner. Samtidig har vi flere plasser til ordinære sykler enn det er meldt behov for.

Forslag til vedtak:
Stativ med plasser 35-43 fjernes og det gjøres plass til merkede plasser tiltenkt større sykler. Dette medfører at vi mister 9 av dagens plasser mot å få 4-5 oppmerkede plasser tilpasset større sykler. Disse plassene kan fordeles av styret.

✓ **Vedtatt.**

12. Sykkelparkering: Konkrete alternativer for utendørs sykkelparkering

Her presenteres ulike alternativer som kun behandles dersom et eller flere forslag om utendørs sykkelskur (Sak 9) vedtas med 2/3 flertall.

Alle forslagene er gitt som prisforslag gitt fra leverandør. Endelig pris kan avvike noe. En forutsetning for alle forslagene er at de kan finansieres med oppsparte midler uten behov for lånefinansiering. Borettslaget har også kr 87 079,29 på miljøbankkonto[1] som helt eller delvis kan brukes til dekke deler av utgiftene.

I forslagene fra 2023 var det medregnet tilskudd fra Oslo kommune på inntil 20%. Tilskuddordningen for sykkelparkering i borettslag og sameier er dessverre avviklet. Styret jobber med å se etter alternative tilskuddsordninger.

Noen av alternativene vil være søknadspliktige pga. avstand til nabotomt. Det er beskrevet i alternativene (se vedlegg).

I de ulike løsningene er det forsøkt å gi et anslag av antall plasser, men dette vil variere ut fra hvilke typer sykler man legger til rette for. Til eksempel krever vanlige sykler 2-2,25m dybde mens lastesykler og long-tails kan kreve 2,5-2,7 m dypde[2]

Dersom det vedtas bygging av utendørs sykkelskur i sak 9, men ingen av de presenterte alternativene kan vedtas forplikter styret seg til å finne andre alternativer.

[1] https://www.obos.no/samfunnsansvar/klima-og-miljo/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag

[2] guide til god sykkelparkering for borettslag og sameier – Bymiljøetaten Olso kommune og Lala Tøyen landskapsarkitekt – og arkitektkontor

Ikke vedtatt. Som følge av at sak 9 ikke oppnådde nødvendig flertall, tas det ikke stilling til denne saken.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Ombygging av tørkestativ på balkongsiden
>
> Forslag til vedtak 2:
> Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (Norsk Forankring) - Balkongsiden
>
> Forslag til vedtak 3:
> Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (Norsk Forankring) - Inngangsiden
>
> Forslag til vedtak 4:
> Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo) - Balkongsiden
>
> Forslag til vedtak 5:
> Sykkelbod på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo) - Inngangsiden
>
> Forslag til vedtak 6:
> Sykkelbokser med utleieordning på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo) - Balkongsiden
>
> Forslag til vedtak 7:
> Sykkelbokser med utleieordning på eksisterende sykkelparkering (InfraVelo) - Inngangsiden

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Eline Heidisdatter Lorentzen

Valgt ved akklamasjon
Følgende stilte til valg:
Eline Heidisdatter Lorentzen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marit Myhre
Vebjørn Statsvold

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Marit Myhre
Vebjørn Statsvold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvard Velsvik Bele
Niclas Styrset

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Edvard Velsvik Bele
Niclas Styrset

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsten Berg
Tale Maria Saanum

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kirsten Berg
Tale Maria Saanum

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Heidisdatter Lorentzen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ellen Heidisdatter Lorentzen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sindre Pedersen Bjørdal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sindre Pedersen Bjørdal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 65
ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 9. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/65

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nora Basmadjian Berrissoul og Edvard Velsvik Bele er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 65 **Selskapsnavn:** ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nora Basmadjian Berrissoul og Edvard Velsvik Bele er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848427802
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

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:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nora Basmadjian Berrissoul og Edvard Velsvik Bele er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211361
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	19.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅLESUNDGATA 3B
Postadresse:	0470 OSLO
Matrikkel:	0301-222/3

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211361

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-173GO

Reguleringsplan for Nordre Bydel II i Oslo

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200534

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 43860, 5567, 21573, 61764, V100361, V160947, V110146, V070492, V160895, V011002, V200905N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning

som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

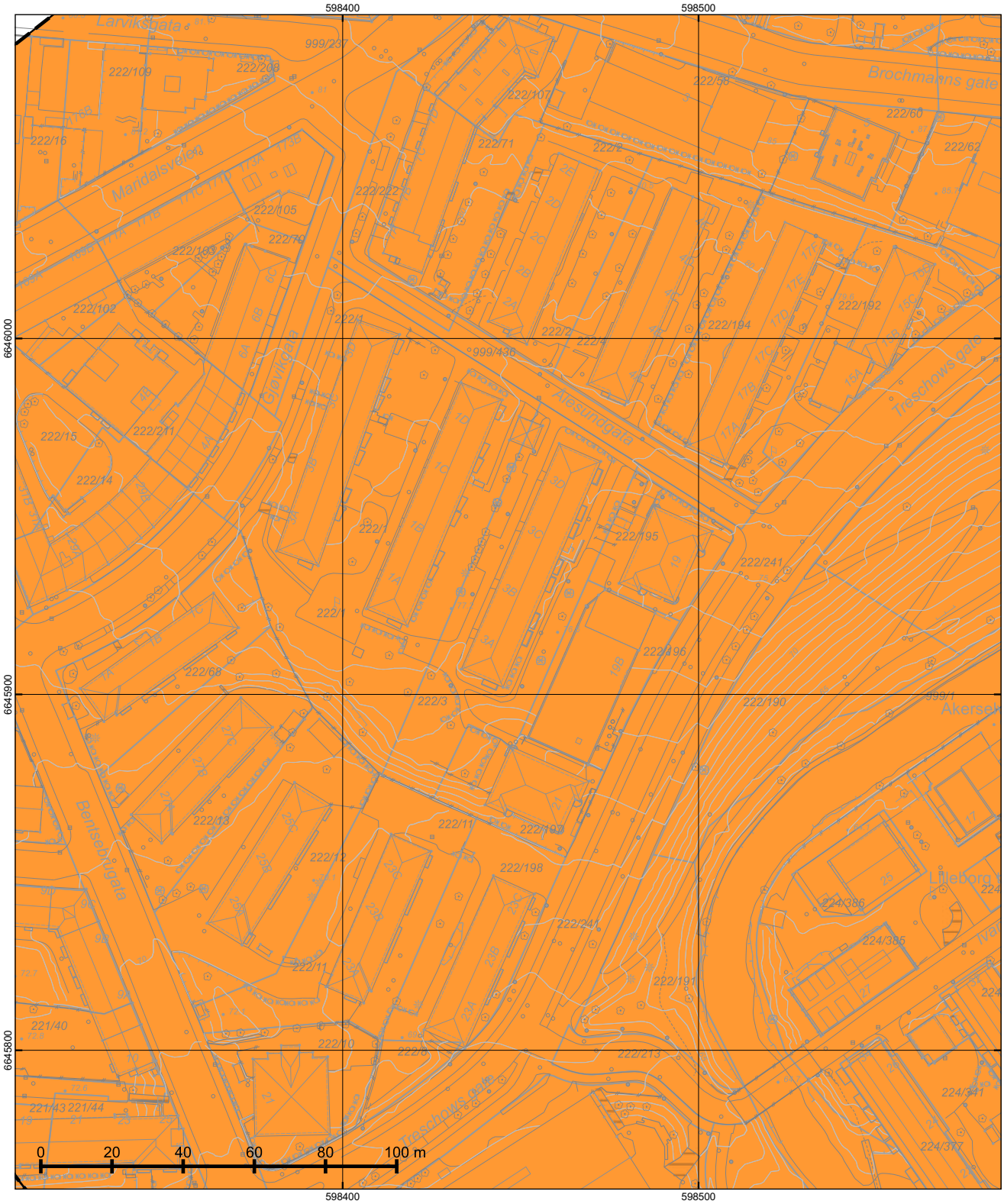
19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

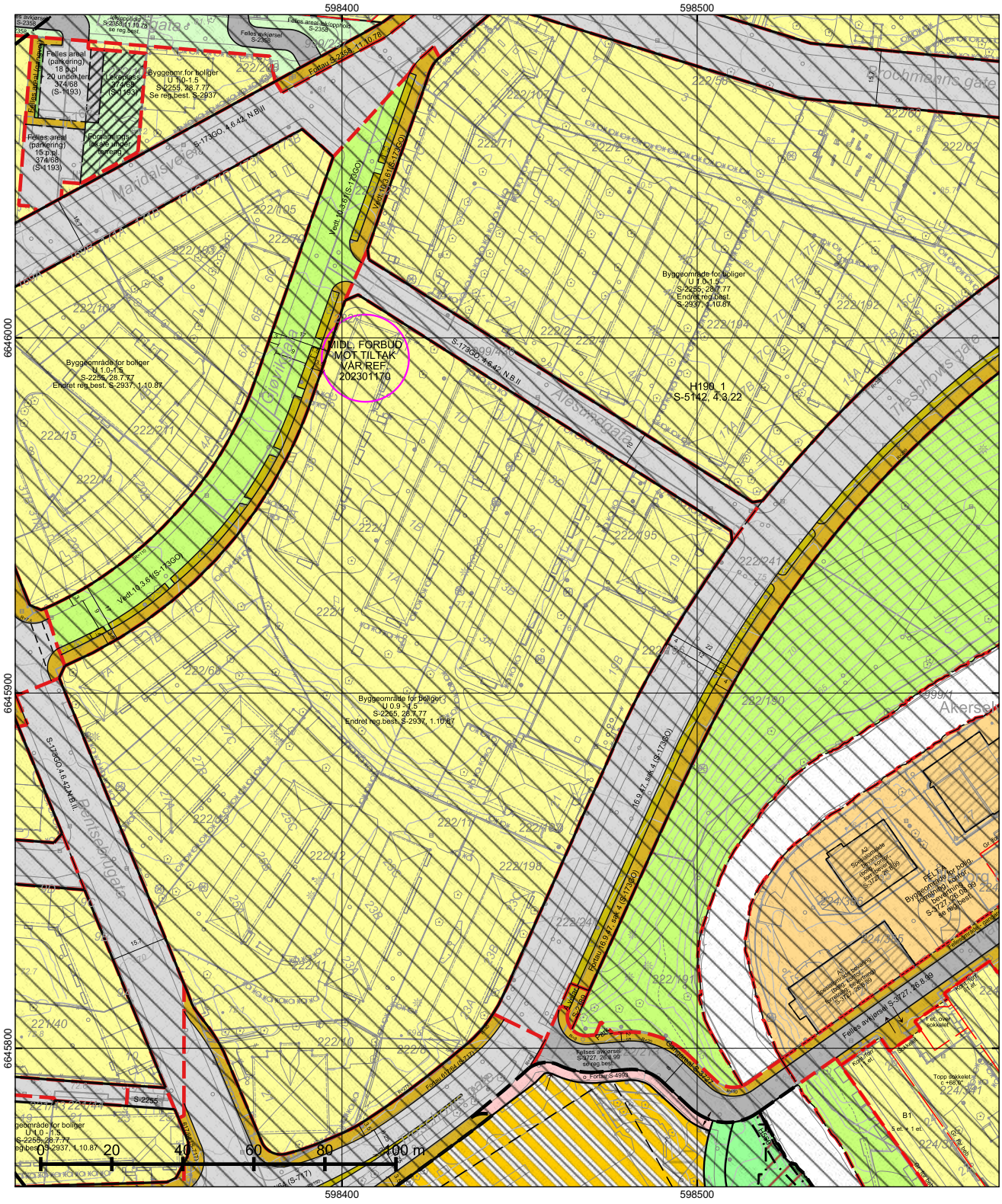
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164216/ 86541572
Deres ref.:
Adresse: ÅLESUNDGATA 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/3

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

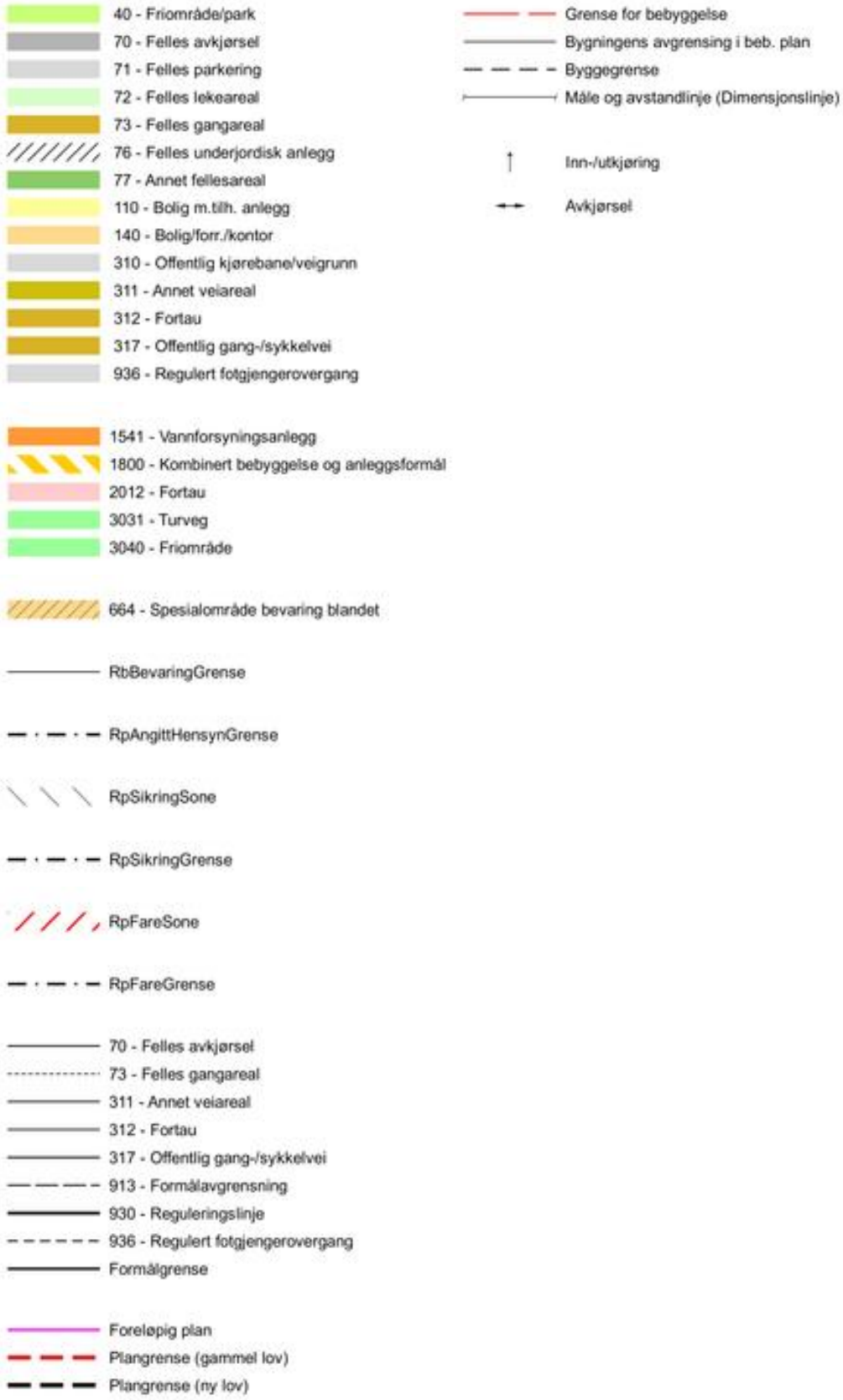
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

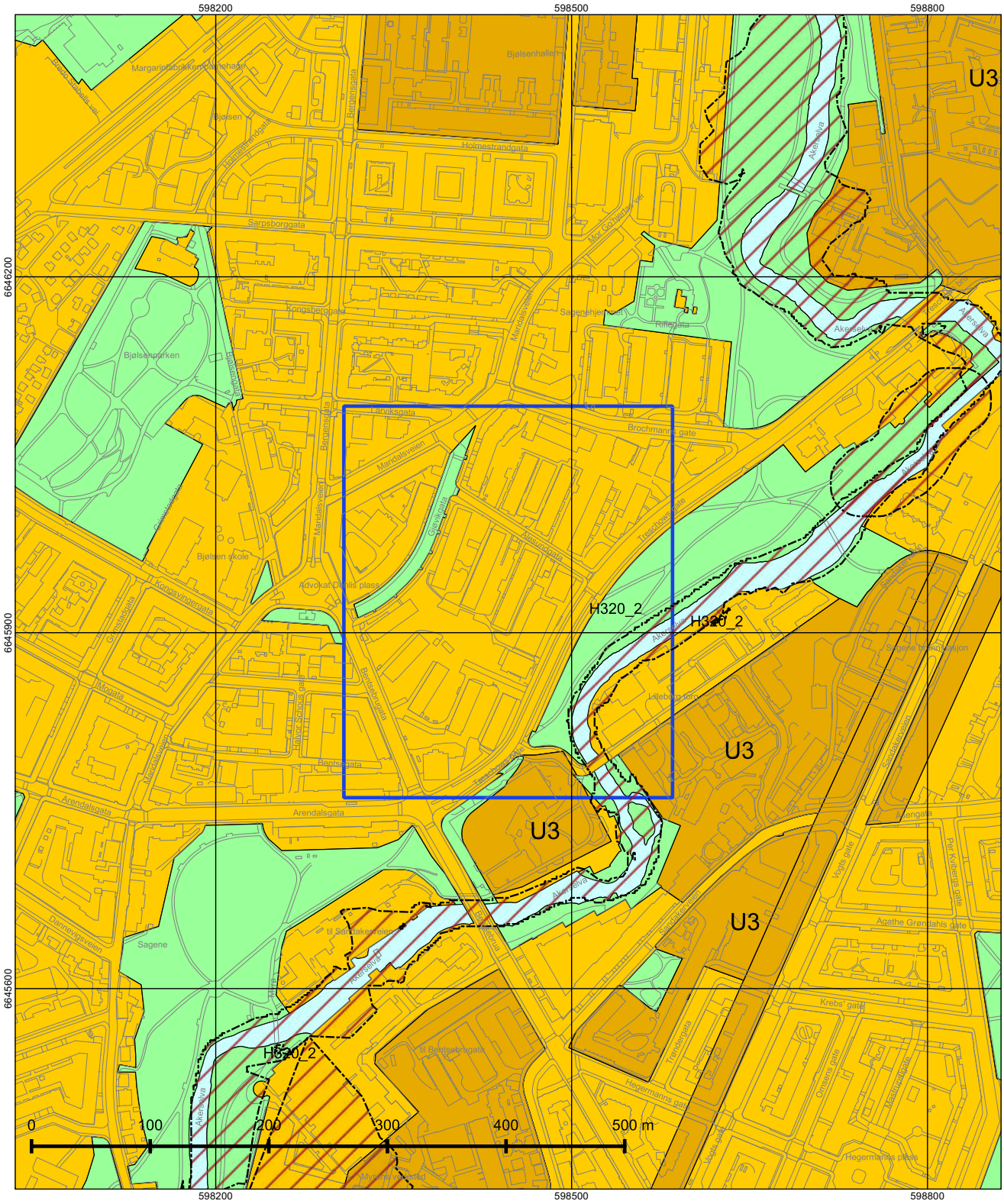
PlottID/Best.nr: 164216/ 86541572
Deres ref.:
Adresse: ÅLESUNDGATA 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/3

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164216/86541572
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541572
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 222, BNR. 3.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 222, bnr. 3.

GNR. 222 BNR. 3

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1938.

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

3187 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

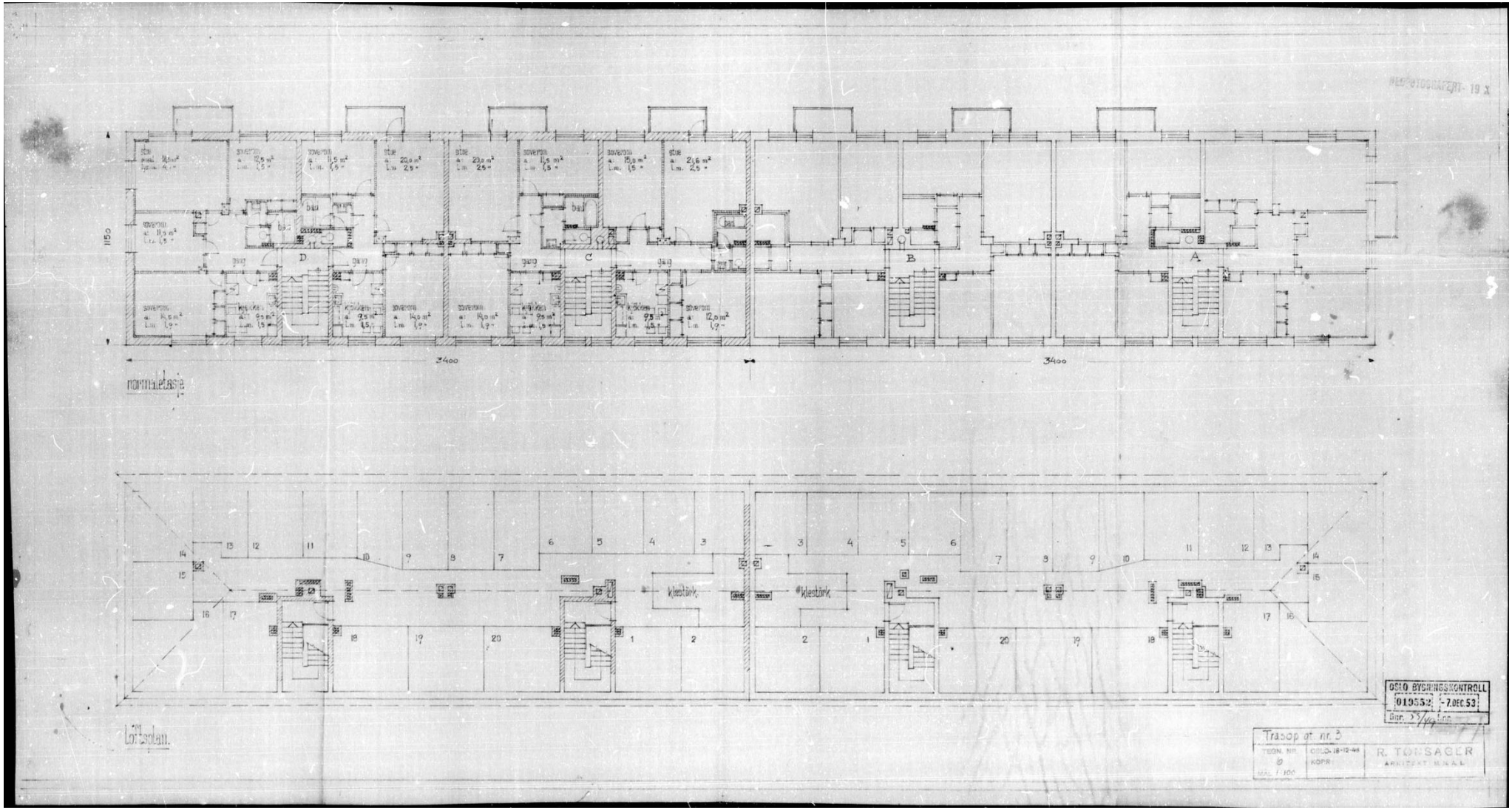
Følgebrev til leveranse

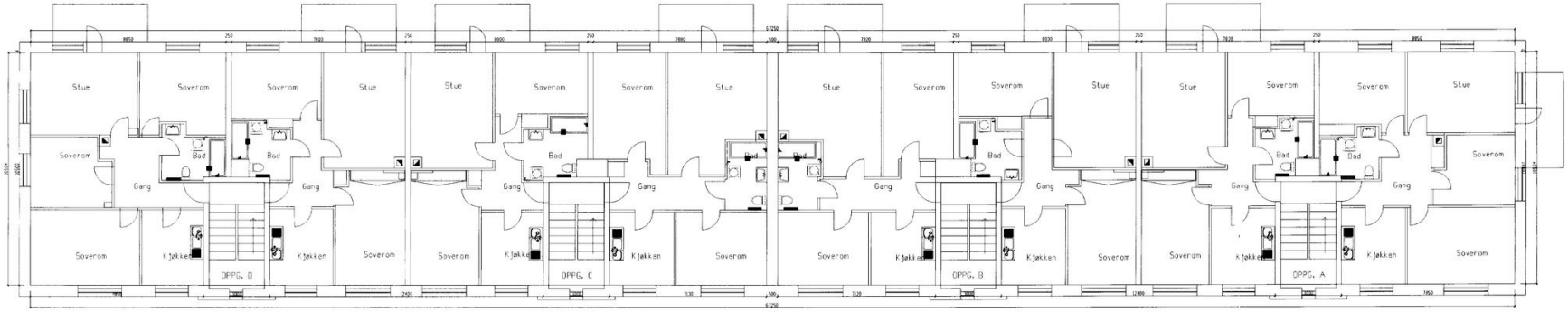
Ordrenummer:	211361
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	19.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅLESUNDGATA 3B
Postadresse:	0470 OSLO
Matrikkel:	0301-222/3

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211361

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


normaletasje
Loftsplan
Trapp nr. 3
OSLO BYGNINGSKONTROLL
7. DEC. 53
R. TONSAGER

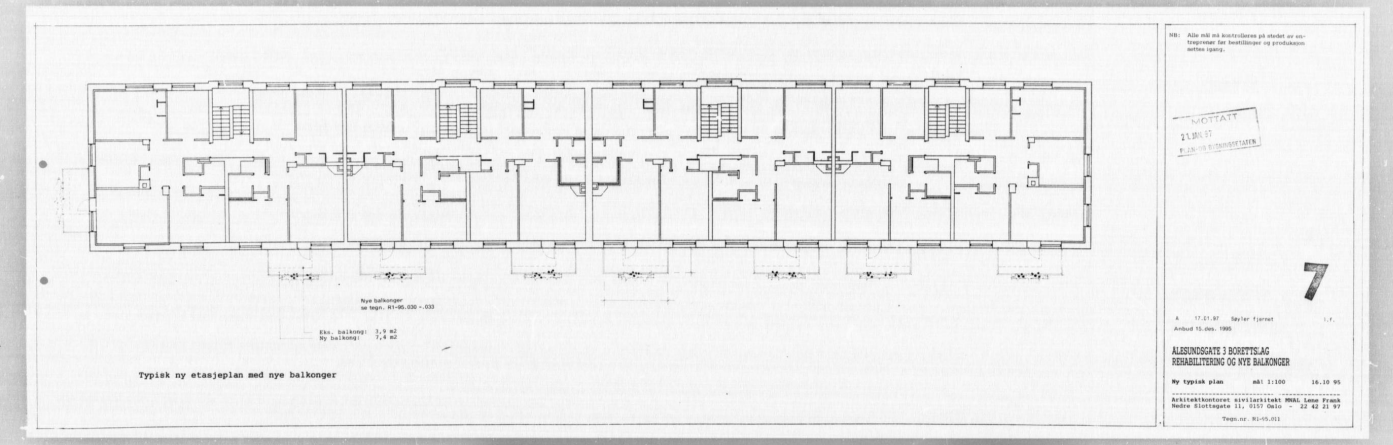


Baderommet er gjort om fra 3 til 1 rom

2

Alesundgt. 3 borettslag
Alesundgt 3 A-D
0470 Oslo

SIGN:	DATO: 03.01.01	Ringstad	
GODKJENT:	DATO:		
Plan tegning 1 - 5 etg.	MÅLESTOKK: 1 : 100	FILNAVN: aale8 11	
		TEGN.NR.: B011	REV.
		G. NR. 222	B. NR. 3
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO: Rehabilitering av våtrom	



Typisk ny etasjeplan med nye balkonger

NB: Alle mål må kontrolleres på stedet av entreprenør før bestillinger og produksjon settes igang.

MOTTATT
24 JAN 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

7

A 17.01.97 Søyler fjernet I.F.
Anbud 15.des. 1995

ÅLESUNDGATE 3 BORETTSLAG
REHABILITERING OG NYE BALKONGER

Ny typisk plan mål 1:100 16.10 95

Arkitektkontoret sivilarkitekt MNAL Lene Frank
Nedre Slottsgate 11, 0157 Oslo - 22 42 21 97

Tegn.nr. R1-45.011

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211361
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅLESUNDGATA 3B
Postadresse:	0470 OSLO
Matrikkel:	0301-222/3

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211361

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Aleasundgata 3 A-B-C-D		80/3818

Byggherre

Borettslaget Aleasundgata 3
v/Bjørn Johansen
Aleasundgt. 3 B,

OSLO 4

Ansvarshavende

Tømrermester
Reidar Furuseth,

2072 DAL

PMB/33
Dato
11.februar 1983.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C-16. ANDVORD.

200100341 9

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitemyrsveien 52B
0455 OSLO

Dato: 21 FEB. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200100341-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅLESUNDGATA 3	Eiendom:	222/3/0/0
Tiltakshaver:	Ålesundgata 3 Borettslaget	Adresse:	Ålesundgata 3, 0470 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitemyrsveien 52B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Ålesundgt. 3 borettslag, Ålesundgt. 3, 0470 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ålesundgata borettslag v/T. Sveen
Ålrsundgata 3B

0470 OSLO

Høiby, Jan
2730 Lunner

2730 LUNNER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950070462	97/21410

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
15. april 1997

Arbeidssted : 222/0003 Ålesundgata 3 (a,b,c,d)
Byggherre : Ålesundgata borettslag v/T. Sveen, Ålrsundgata 3B, 0470 OSLO
Arbeidets art: (A,B,C,D) FASADEREHAB./NYE BALKONGER/TERRASSER BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 08.04.97, hvor det bekreftes at gjenstående arbeider er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0530 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.12.2024
Mari Burheim	201807959 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Lytvynenko	

Adresse:	ÅLESUNDGATA 3A	Eiendom:	222/3/0/0
Tiltakshaver:	ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG	Søker:	MARLOW ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Ålesundgata 3 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av utvendig kjellertrapp, mottatt 25.10.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201807959			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	28.03.2018	1/10
Plan trappeanlegg	A20-0-02	22.03.2018	1/13
Snitt		22.03.2018	1/14

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
ÅLESUNDGATA 3 BORETTSLAG, OBOS Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

9. Bl. B/B.D. j.nr. 55/49.

Duplikat sendt herr brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument V

angående våningshus.

på matr.nr. 3. Trasopgt.

Innlevert 10. jan. 1949. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr, grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 11. jan. 1949.

Helge Heiberg

OSLO KOMMUNE
TINGLYSINGSKONTORET
0123 13 JAN

ÅM/AH.

Nr. 3 Trasopgata.

Bygningssjefens eksp. av 11. januar 1949.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESEN
12/2 15 1. 9

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 3 Trasopgata er på bl. 1 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 13. januar 1949.

For oppmålingssjefen.

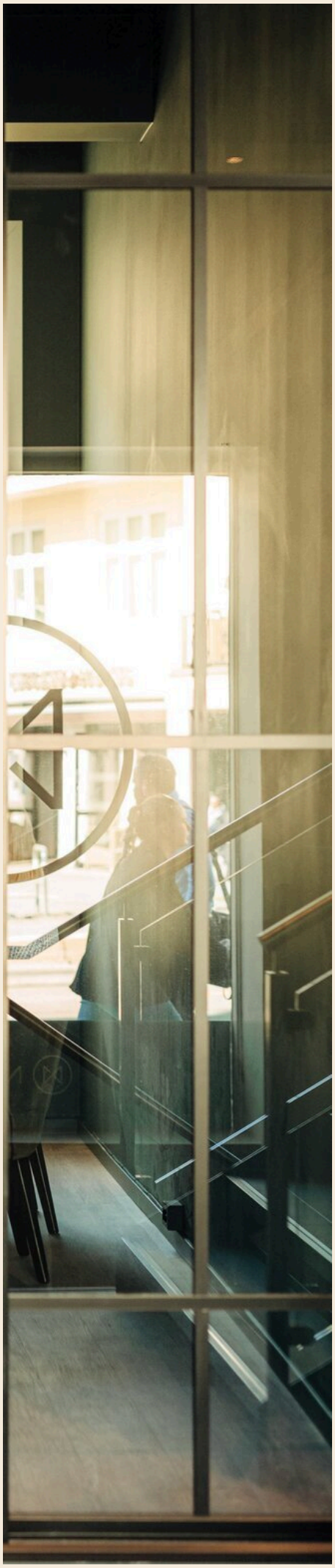
Åm. Moe

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

Budskjema

Oppdragsnummer: 20-0465/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Ålesundgata 3B, 0470 OSLO

Matrikkel: Gnr 222, bnr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Nydalen **Saksbehandler:** Amalie Marthinsen **Telefon:** 472 00 032 **E-post:** a.marthinsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

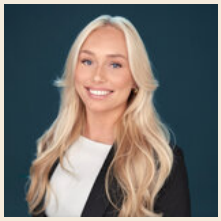
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

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