

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512
E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 137 742,-
Omkostn.: Kr 107 270,-
Total ink omk.: Kr 4 345 012,-
Felleskostn.: Kr 3 550,-
Selger: Pm Oslo Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1904
BRA-i/BRA Total 38/45 kvm
Tomtstr.: 350.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 114
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1006250161

Velkommen til Alnafetgata
1B! Koselig og sentral
2-roms selveier | 4. etg
m/utsikt |

Velkommen til Alnafetgata 1B!

En selveierleiligheten med flott utsikt og gode lysforhold. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt, men med et utgangspunkt som gir mange muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg. Her får du en sentral 2-roms med stue, kjøkken, soverom og bad. Planløsningen er praktisk og gjennomgående med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og skaper en flott atmosfære i leiligheten.

Sentral beliggenhet med kort vei til sentrum, men rolig og tilbaketrukket i gamlebyen, med Ekebergparken rett utenfor døren.

- Kvaliteter:
- Moderniseringsbehov
 - Gjennomgående leilighet
 - Lave felleskostnader
 - Gode kollektivmuligheter
 - Gangavstand til sentrum og fjorden
 - 2 boder
 - Flott utsyn
 - Bunnpris og Kiwi rett i nærheten



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen34

Nabolagsprofil.....49

Forbrukerinformasjon 122

Budskjema 123



Alnafetgata 1B er en sjarmerende
2-roms leilighet beliggende fint til i
gamlebyen.

Stue

Stuen er et utmerket samlingspunkt. Store vindusflater trekker inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det plass til å møblere med en koselig sofakrok med tilhørende møblement. Stuen er malt i harmoniske farger som skaper en avslappet atmosfære og et moderne preg.





Stuen er malt i harmoniske farger som skaper en avslappet atmosfære og et moderne preg.



Rommet er enkelt å møblere og tilpasse etter egne ønsker og behov.

Spisestue

Fra stuen er det en sømløs overgang til boligens øvrige rom. Her er det plass til en hyggelig spisestue med som inviterer til både hverdags og selskap. Spisestuen består av en rustikk murvegg med malte flater som skaper karakter i rommet. Spisestuen ligger praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet, som gir en optimal soneinndeling.





Også på soverommet har du utsyn mot flotte omgivelser.

Soverom

Soverommet er av god størrelse og har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Garderobeløsningen gjør det lett å holde orden på klær og unngå rot. God romflyt med soverom som grenser til både stue og spisestue.





Herlig utsyn fra leilgheten!

Kjøkken

Eldre kjøkken med stort potensial til å skape din egen stil og innredning. Kjøkkenet er utformet over to flater, noe som gir bedre arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter. På den ene flaten er det montert flotte eikehyller som gir enkel tilgang til det du trenger - tørrvarer, servise eller annet.



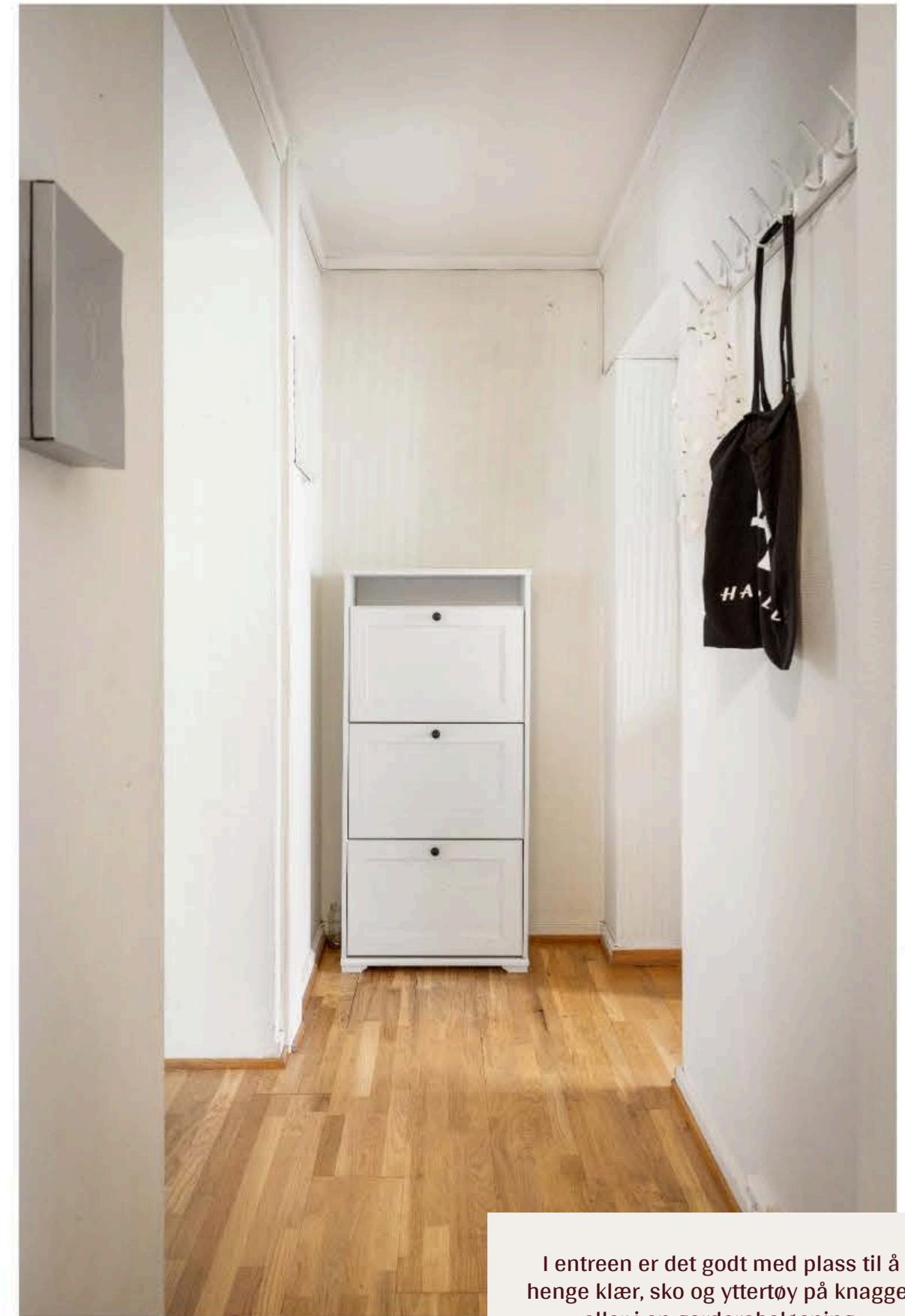


Også kjøkkenet får godt med
lysinnslipp.

Bad

Badet ble renoveret i 2004 ifølge tidligere salgsoppgave. Badet er innredet med dusjkabinett, klosett og servant med speilskap. Bade har behov for modernisering. Badet har praktiske hylle- og knaggeløsninger, samt opplegg for vaskemaskin.





I entreen er det godt med plass til å henge klær, sko og yttertøy på knagger eller i en garderobeløsning.

Ditt nye hjem eller prosjekt?

Alnafetgata 1B ligger i et rolig område i Ekebergskrenten/Gamlebyen, med Ekebergskogen rett utenfor døren. Dette gir en unik mulighet til å nyte naturen med turstier og rekreasjonsmuligheter. I tillegg planlegges det en park med 80 skulpturer, vann og paviljong, som vil bli et flott tilskudd til området.



Plantegning

4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod, Bod 2.4. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Boder i kjeller 2 stk. Målt til ca 3 m2 og 4 m2.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

350.7 m²

Beliggenhet

Alnafetgata 1B ligger i et rolig område i Ekebergskrenten/Gamlebyen, med Ekebergskogen rett utenfor døren. Dette gir en unik mulighet til å nyte naturen med turstier og rekreasjonsmuligheter. I tillegg planlegges det en park med 80 skulpturer, vann og paviljong, som vil bli et flott tilskudd til området.

Middelalderparken, kjent for sine historiske omgivelser og gangstier langs vannspeilet, ligger en kort spasertur unna. Dette gir beboerne en perfekt kombinasjon av natur og historie i nærområdet.

Nye Bjørvika, Sørenga og Barcoden er også i nærheten, og tilbyr et bredt utvalg av parkområder, restauranter, utesteder og arbeidsplasser. Dette gjør området svært attraktivt for både fritidsaktiviteter og jobbmuligheter.

For daglige behov er det kort vei til dagligvarebutikker som Bunnpris og Kiwi, begge innen 3 minutters gange. Dette gjør det enkelt å handle inn det man trenger uten å måtte reise langt.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere buss- og trikkelinjer i nærheten. Oslo Hospital ligger kun 4 minutters gange unna, og Lodalen er 5 minutter unna. Oslo S kan nås på 18 minutter, og T Grønland på 20 minutter. Dette gir beboerne enkel tilgang til hele Oslo og omegn.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en seksjonert bygård oppført i 1904, med både mur- og trekonstruksjoner. Fundamentet antas utført med såler på tømmerflåte. Grunnmuren er av naturstein og teglstein. Ytterveggene er i hulmurkonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Oppgang med støpejernstrapp og malte vegger, samt baktrapp i malt treverk.

Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.

Dører

Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Etasjeskille

Etasjeskillere i trebjelkelag.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Matias Utnem teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Nei.

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskum og enhånds blandebatteri. Det er fliser på vegg over oppvaskum med beslag i rustfritt stål. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med utkast ut gjennom yttervegg.

Bad

Badet ble renovert i 2004 ifølge tidligere salgsoppgave. Gulvet er belagt med vinyl, veggene har malt strietapet og himlingen består av himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, servant med synlige sprekker i overflaten, dusjkabinett og

opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekksvifte med utkast gjennom yttervegg, og et vindu er plassert i våtsonen.

Innvendige overflater
Gulv: Hovedsakelig parkett. Parkettgulvene har synlige skader i form av sår, riper og hakk. På kjøkken og i stue er det skadet parkett der enkelte gulvbord har sprukket og svulmet opp. Vegger: Kledd med malt strietapet. Veggene har mindre hull etter oppheng og misfarging. Himling: Malte, slette flater. Det er registrert forekomst av heksesot.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Det er avrenning fra skapet ut i badet.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er manglende tilluftsventiler i oppholdsrom, og tilluft skjer kun via åpning av vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert på badet. Den er innkasset og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer
Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:
Vinduene viser tegn til alder og slitasje. Det er registrert skader i form av manglende håndtak, sprekker i treverk, forekomst av svertesopp og manglende sprosser rundt vindu i stuen. Isolerglass fra denne perioden har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og aldring kan medføre økt risiko for punktering av glass, kondens mellom rutene og varmetap. Skadene på karm og ramme kan også medføre at vinduene blir mindre tette over tid.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
TG 2, på bakgrunn av registrerte skader, forekomst av svertesopp og alder som overstiger forventet brukstid.
Ifølge Byggforskserien 700.320 har vinduer av tre med isolerglass en forventet brukstid på ca. 20–40 år, avhengig av vedlikehold og klimaeksponering. Med produksjonsår 1987 har vinduene nå passert forventet levetid.

Innvendig

Overflater
Vurdering av avvik:
Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er påvist skader på overflater. Parkettgulvene har synlige skader i form av sår, riper og hakk. På kjøkken og i stue er det skadet parkett, der enkelte gulvbord har sprukket og svulmet opp. Skadene kan være forårsaket av tidligere

vannpåvirkning. Veggene viser normal aldersslitasje med mindre hull etter oppheng, samt misfarging der møbler eller bilder har vært plassert. Himlingen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder, men det er registrert forekomst av heksesot. Heksesot kan skyldes partikkelforurensning fra innemiljøet, ofte i kombinasjon med visse overflatebehandlinger, og indikerer behov for rengjøring og eventuelt overflatebehandling for å fjerne misfargingen. TG 2, på bakgrunn av gulvskader og heksesot i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom

Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Heksesot/støvkondens på overflate
Vinduet i våtsonen viser tegn til fuktpåvirkning, med malingsavskalling på foringer og karm. Overflater

ellers fremstår i funksjonell stand, men malt strietapet i våtsonen har begrenset fuktbestandighet og er ikke en anbefalt løsning etter dagens standard. Himlingsplatene fremstår uten synlige skader.
Konsekvens/tiltak
Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. TG 2, på bakgrunn av fuktskader på vindusforinger og karm, samt bruk av materialer med begrenset fuktbestandighet i våtsone.

Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert reparasjon av skade på vinylbelegget i utvendig hjørne. Vinyl i våtrom har begrenset levetid, og eventuelle skader eller reparasjoner kan øke risikoen for fuktinntrengning i underlaget. TG 2, på bakgrunn av reparert skade og usikkerhet rundt tetthetsfunksjon. Forventet brukstid for vinylbelegg i våtrom er normalt 15–25 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold (Byggforskserien 700.320). Med bakgrunn i alder og registrerte reparasjoner vurderes gjenværende levetid som begrenset.

Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er avvik:
Vinyl som tettesjikt kan fungere tilfredsstillende dersom det er korrekt montert og i god stand, men

det er registrert reparasjon på belegget i et utvendig hjørne, og tettheten på dette punktet kan ikke bekreftes. Manglende dokumentert membran på veggene gir økt risiko for fuktskader ved vannsprut eller lekkasjer. Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon på grunn av plasseringen under dusjkabinett, og full vurdering av tilstand og tilkobling er derfor ikke mulig. Plastsluk har normalt god levetid, men kontroll og rengjøring bør utføres jevnlig. Konsekvens/tiltak
Tiltak:
TG 2, på grunn av manglende dokumentasjon for veggmembran, registrert reparasjon på vinylgulv og begrenset inspeksjonsmulighet av sluk. Forventet brukstid for vinylbelegg i våtrom er 15–25 år, mens plastsluk har en forventet levetid på ca. 50 år (Byggforskserien 700.320). Med en alder på ca. 21 år er gulvbelegget i siste del av sin brukstid, og risikoen for svikt i tettesjiktet øker. Det anbefales at sluk og tilslutning til gulvbelegg kontrolleres nærmere ved en fremtidig oppgradering av badet.

Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Servanten har synlige sprekker i overflaten. Konsekvens/tiltak
Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. TG 2 – på grunn av synlige skader og redusert funksjon.

Kjøkken

Overflater og innredning
Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert skader på innredningen i form av sår, hakk, riper og oppsvulmet materiale. Oppsvulming kan være et tegn på tidligere fuktpåvirkning, spesielt i områder rundt vask og benkeplater. Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. TG 2 – på grunn av registrert fysisk skade og tegn til fuktpåvirkning på deler av innredningen. Ifølge Byggforskserien 700.320 har kjøkkeninnredning en forventet levetid på 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Med synlige skader og oppsvulmet materiale vurderes gjenværende levetid som kort til middels, og utskifting eller omfattende oppgradering bør påregnes på kort sikt.

Vannledninger
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
At stoppekranen ikke er lokalisert utgjør en risiko ved eventuelle lekkasjer eller nødvendig vedlikehold, og bør avklares snarest. Alder på anlegget tilsier at det er i midtre del av forventet levetid, men uten kjente avvik fra synlig del. Konsekvens/tiltak
Tiltak:
TG 2 – på grunn av at stoppekran for boligen ikke er lokalisert. Forventet levetid for rør-i-rør-installasjoner er ca. 30–50 år (Byggforskserien 700.330). Med antatt alder på rundt 21 år vurderes anlegget å ha middels gjenværende levetid, forutsatt normalt vedlikehold og oppfølging. Lokalisering og funksjonstesting av stoppekran anbefales for å sikre beredskap ved lekkasje.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mekanisk avtrekk bidrar til å fjerne fukt og lukt fra våtrom og kjøkken, men manglende faste tilluftsventiler kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og redusert inneklimatekvalitet. Når tilluft kun skjer via vinduer, er luftskiftet avhengig av værforhold og brukervaner, og det kan oppstå undertrykk i boligen som påvirker ventilasjonsbalansen. Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. TG 2 – på grunn av manglende faste tilluftsløsninger i oppholdsrom.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
På grunn av innkassingen har det ikke vært mulig å kontrollere berederens alder, volum, tilstand eller eventuelle tegn til lekkasje. Skjulte installasjoner kan medføre økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan gi følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak
Tiltak:
TG 2 – på grunn av manglende tilgang for inspeksjon og fravær av dokumentasjon på tilstand og alder. Forventet levetid for varmtvannsberedere er normalt 15–20 år (Byggforskserien 700.320). Uten dokumentasjon på alder vurderes risikoen for funksjonssvikt og lekkasje som økende med årene.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og vurdere utskifting dersom berederen nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Forhold som har fått TG3:

Branntekniske forhold
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet renover i 2004. Anlegget antas å være fra 2004, da badet ble oppgradert ifølge tidligere salgsoppgave.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

20739968

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for

eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten utgjør promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det

gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 801 651

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 206 605

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

40/997

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 2 044 kr i måneden

- Kabel-TV: 594 kr i måneden
- Stipulerte avdrag: 160 kr i måneden
- Stipulerte renter: 752 kr i måneden

Felleskostnader inkluderer: Nedbetaling andel fellesgjeld, kabel tv, vaktmester, trappevask, vedlikehold, kommunale avgifter, forsikringer og avsetting vedlikehold.

Mail fra styret 25.09.2025: "Det kommer en 10% økning fra 1.januar."

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3550

Andel Fellesgjeld

Kr 137 742

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2025

Andel fellesformue

Kr 27 822

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Alnafetgata 1A/B

Organisasjonsnummer

986930906

Om sameiet

Alnafetgata 1a/1b sameie ble stiftet 06.09.1988 og har organisasjonsnummer 986 930 906.

Sameiet består av 15 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjon. Totalt 16 seksjoner.

Eiendommen har gnr 233, bnr 114 i Oslo kommune. Forretningsfører er BORI BBL.

STYRETS ARBEID siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Rørfornying
- Oppgradering av ringeklokkesystemet
- Varmekabler i takrenner og nedfall
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan
- Planer for årene fremover

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: BOLIGBANKEN ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,50%

Per 30.09.2025 Restsaldo: 3.433.233

Innfrielsesdato: 31.03.2049

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Praktiseres ikke forkjøp.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke kjent at det foreligger hinder for dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, herunder også terrasse og balkong, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseiere som har takterrasser i tilknytning til sin seksjon har det fulle og hele vedlikeholdsansvar både når det gjelder indre og ytre vedlikehold for takterrassene.

Eier av seksjon nummer 3 har vedlikeholdsansvar for toalett som ligger på fellesarealene så lenge vedkommende har eksklusiv bruksrett til toalettet.

Så lenge bod disponeres eksklusivt av seksjonseier, har seksjonseier full vedlikeholdsplikt for boden.

Seksjonseiere som etter tillatelse fra styret får anledning til å plassere installasjoner til bruk for sin egen seksjon på fellesarealer, skal ha vedlikeholdsansvar for det området som disponeres.

Seksjonseier har et objektivt ansvar for skade som skyldes feil ved installasjon, eller feil bruk, eller manglende vedlikehold av installasjonen.

Dersom det oppstår skade på den enkelte seksjon eller på fellesarealene, som har sin årsak i forsømt vedlikehold eller forsettelig eller uaktsom skadevoldende handling eller unnlattelse på den enkelte sameieres hånd, kan sameiet kreve at denne sameier dekker egenandelen på sameiet bygningsforsikring hvis denne benyttes.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 114, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/114/12:

17.10.1959 - Dokumentnr: 517164 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og
kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:114
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1959 - Dokumentnr: 517884 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:114
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1988 - Dokumentnr: 59896 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1133
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

03.05.2011 - Dokumentnr: 335373 - Resek/fjerning
av seksjon
Fjernet seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 136/1133
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1133

03.05.2011 - Dokumentnr: 335373 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:

Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/997

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen har ferdigattest / Vaaningshus - Eksdok
(attestert) - datert 1904. Følger vedlagt.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra
byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er
forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er
det som oftest dette dokumentet som vedlegges
som en bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt
opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig
for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til
rundt 1940.

Noe avvik på tegninger. Se vedlagt tegninger i
salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig
veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig
avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for
eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Byggeområde for bolig og forretning.

Eiendommen følger reguleringsplan S-4114 som
regulerer deler av eiendommen til byggeområde for
bolig og forretning. En tilgrensende del av
eiendommen er regulert til plass gjennom
reguleringsplan S-3595 (Ekebergveien x Konows

gate x Alnafetgata - Trafikkområde m.m.).
24.11.2004

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse
23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen
avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende,
innenfor området Indre by (utviklingsområder).

I henhold til 'Kommunedelplan for torg og
møteplasser' (status pr. oktober 2009), var det
pågående planarbeid for 'Kdp byutvikling og
bevaring i Indre Oslo'.

Eiendommen ligger i hensynssone H570 for
bevaring av kulturmiljø, i henhold til
kommuneplanen.

Adgang til utleie
Erhverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av
styret i sameiet. Godkjenning kan ikke nektes uten
saklig grunn.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. 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. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 100 000 (Prisantydning)
137 742 (Andel av fellesgjeld)
4 237 742 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
105 920 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
107 270 (Omkostninger totalt)
118 170 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
120 970 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
4 345 012 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 355 912 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 358 712 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 107 270

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler
Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av
Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmeglerfullmektig
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato
26.09.2025

Nabolagsprofil

Alnafetgata 1B - Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min	0.3 km
	Lodalen Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	5 min	0.4 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	1.6 km
	Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min	1.7 km
	Oslo Gardermoen	36 min	

Skoler

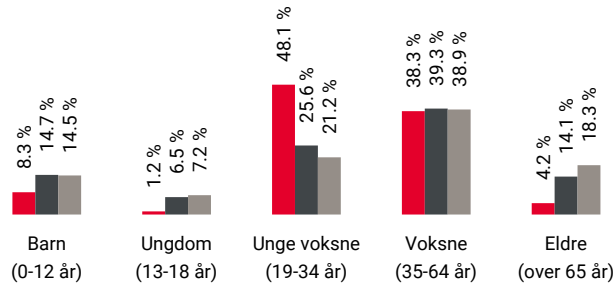
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	8 min	0.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	23 min	1.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	22 min	1.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	21 min	1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min	1.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	14 min	1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min	3.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nye Gamle Oslo/Baglerbyen	1 212	830
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min	0.2 km
Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 ... 70 barn	6 min	0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Kiwi Konowsgate PostNord	3 min	0.2 km

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Trikk
- 

3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



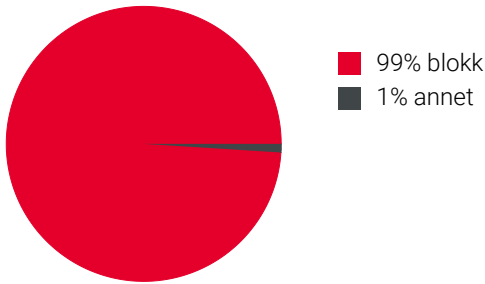
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Gamlebyen skole	5 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Ruinparken balløkke	8 min	
	Ballspill	0.7 km	
	FitnessRoom Kværnerbyen	12 min	
	Barry's Barcode	12 min	

Boligmasse



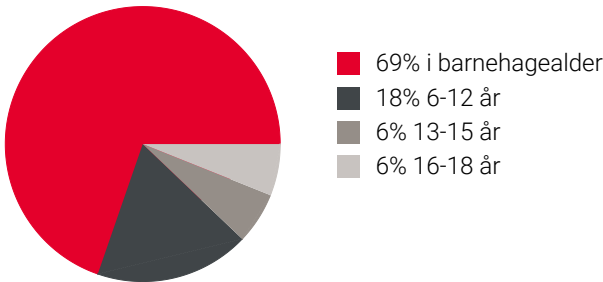
«Avslappet, med mye forskjellige mennesker og nærhet til Ekeberg og natur og samtidig til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

	Barcode	14 min	
	Apotek 1 Bjørvika	11 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



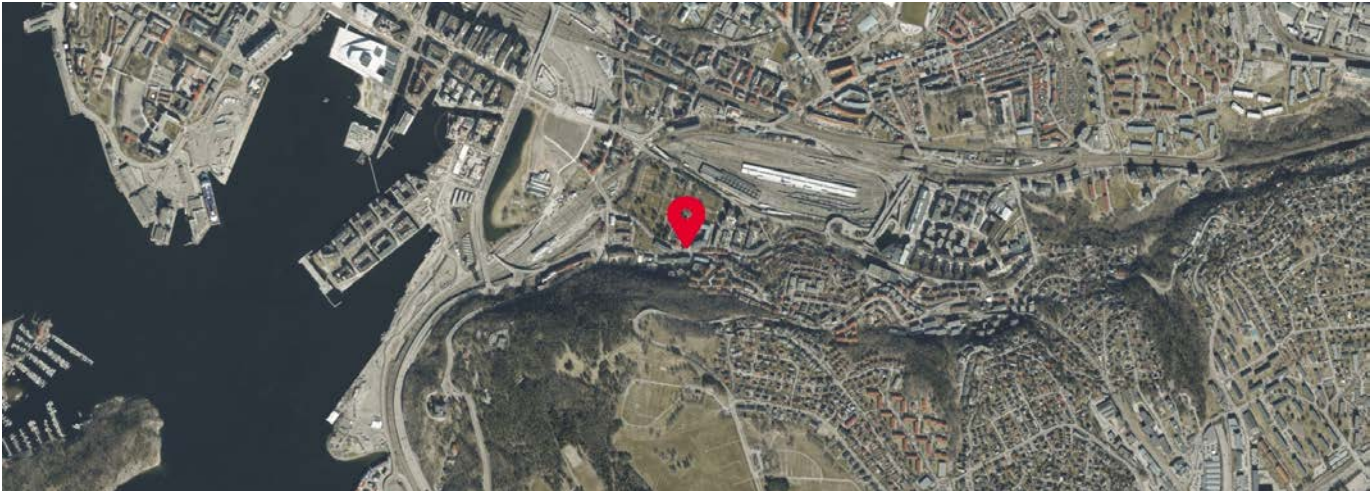
Familiesammensetning



0%	63%
	Nye Gamle Oslo/Baglerbyen
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Notater

Tilstandsrapport

 Alnafetgata 1B, 0192 OSLO



gnr. 233, bnr. 114, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 22486-1015

Referansenummer: OR5902

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utne



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.

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.

Rapportansvarlig

Matias Utnem

post@builtby.no
920 59 064

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	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.
	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.
	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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet teknisk levetid, og det er registrert både alderstegn og bruksslitasje på flere komponenter. Utvendig fremstår vinduene fra 1987 med synlig slitasje på karm og ramme, samt lokale skader og tegn til fuktpåvirkning. Innvendig er det registrert merker, riper og slitasje på parkett, samt forekomst av heksesot på overflater. Etasjeskiller har målbare høydeforskjeller som ligger over toleransekravene i standarden, men som normalt ikke utbedres uten samtidig større renovering.

Badet fra 2004 har vinylbelegg som gulvtettesjikt og vegger uten dokumentert membran. Det er registrert reparasjon på gulvbelegget, fuktskader på vindusforinger i våtsone, og materialvalg som ikke er fuktbestandige. Kjøkkeninnredningen har slitasje og oppsvulmet materiale enkelte steder, trolig som følge av fuktpåvirkning.

VVS-teknisk består boligen av rør-i-rør-system med antatt alder fra 2004. Stoppekran for boligen er ikke lokalisert, og varmtvannsbereder er innkasset og utilgjengelig for inspeksjon. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, men mangler faste tilluftsventiler i oppholdsrom.

Flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2), primært som følge av alder, materialslitasje og funksjonsavvik. Det er ikke registrert akutte sikkerhetsmessige forhold, men det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold på både kort og mellomlang sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987. Lyd- og brannklassifisert dør, utstyrt med sikkerhetslås.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består hovedsakelig av parkett. Veggene er kledd med malt strietapet, og himlingen har himlingsplater (takess)..

Boligen har etasjeskille i med bjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er belagt med vinyl, mens veggene har malte overflater. Himlingen består av himlingsplater (takess). Det er elektrisk avtrekksvifte. Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet renover i 2004.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum med enhånds blandebatteri. Det er fliser på vegg over oppvaskkum med beslag i rustfritt stål.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med utkast ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Anlegget antas å være fra 2004, da badet ble oppgradert ifølge tidligere salgsoppgave. Stoppekran for boligen er ikke lokalisert.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg. Det er synlige avløpsrør i plast. Kun synlige deler av anlegget er kontrollert.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

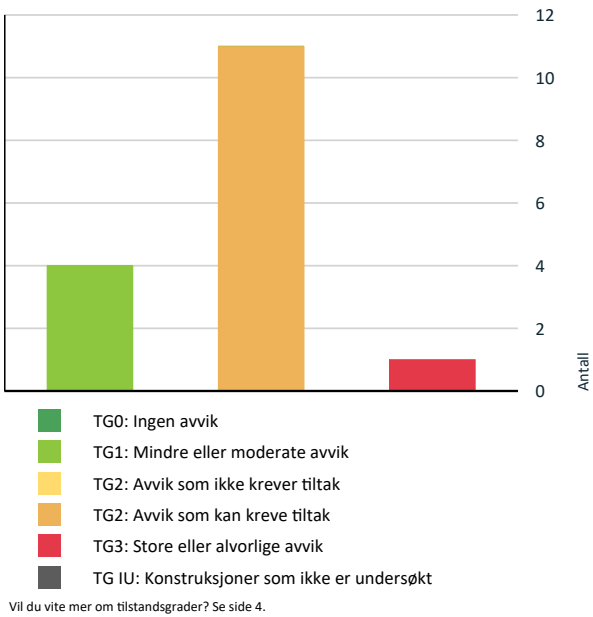
[Gå til side](#)

Lovlighet

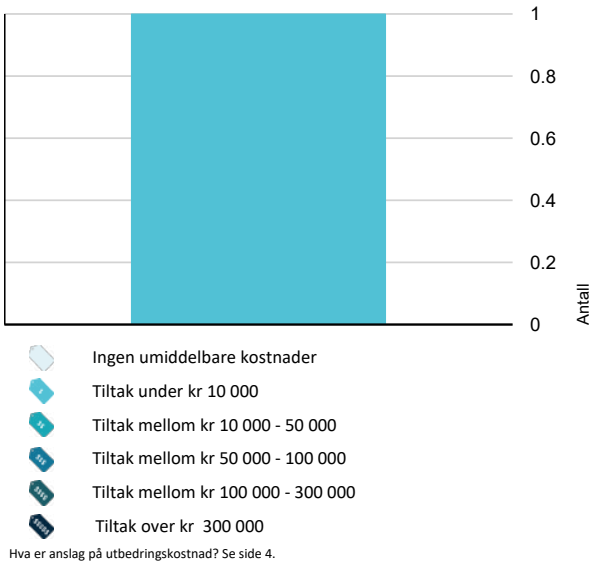
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987. Det ble foretatt visuell kontroll av samtlige vinduer og enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte enheter. Rammematerialet er av tre.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduene viser tegn til alder og slitasje. Det er registrert skader i form av manglende håndtak, sprekker i treverk, forekomst av svertesopp og manglende sprosser rundt vindu i stuen. Isolerglass fra denne perioden har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og aldring kan medføre økt risiko for punktering av glass, kondens mellom rutene og varmetap. Skadene på karm og ramme kan også medføre at vinduene blir mindre tette over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2, på bakgrunn av registrerte skader, forekomst av svertesopp og alder som overstiger forventet brukstid.

Ifølge Byggforskserien 700.320 har vinduer av tre med isolerglass en forventet brukstid på ca. 20–40 år, avhengig av vedlikehold og klimaeksponering. Med produksjonsår 1987 har vinduene nå passert forventet levetid.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert dør, utstyrt med sikkerhetslås.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene består hovedsakelig av parkett. Veggene er kledd med malt strietapet, og himlingen har malte, slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Parkettgulvene har synlige skader i form av sår, riper og hakk. På kjøkken og i stue er det skadet parkett, der enkelte gulvbord har sprukket og svulmet opp. Skadene kan være forårsaket av tidligere vannpåvirkning. Veggene viser normal aldersslitasje med mindre hull etter oppheng, samt misfarging der møbler eller bilder har vært plassert. Himlingen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder, men det er registrert forekomst av heksesot. Heksesot kan skyldes partikkelforurensning fra innemiljøet, ofte i kombinasjon med visse overflatebehandlinger, og indikerer behov for rengjøring og eventuelt overflatebehandling for å fjerne misfargingen.

TG 2, på bakgrunn av gulvskader og heksesot i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i med bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

VÅTROM
ETASJE > BAD
Generell

Badet er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er belagt med vinyl, mens veggene har malte overflater. Himlingen består av himlingsplater (takess). Det er elektrisk avtrekksvifte. Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2004.

Årstall: 2004Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD
TG 2 Overflater vegger og himling

Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2004. Veggene har malt strietapet, og himlingen består av himlingsplater (takess). Det er vindu plassert i våtsone.

Årstall: 2004Kilde: Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
 - Heksesot/støvkondens på overflate

Vinduet i våtsonen viser tegn til fuktpåvirkning, med malingsavskalling på foringer og karm. Overflater ellers fremstår i funksjonell stand, men malt strietapet i våtsonen har begrenset fuktbestandighet og er ikke en anbefalt løsning etter dagens standard. Himlingsplatene fremstår uten synlige skader.

- Konsekvens/tiltak**
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
 - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

TG 2, på bakgrunn av fuktskader på vindusforinger og karm, samt bruk av materialer med begrenset fuktbestandighet i våtsone.

ETASJE > BAD
TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er målt fall på 4 mm fra terskel til dusjkabinett.

Årstall: 2004Kilde: Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert reparasjon av skade på vinylbelegget i utvendig hjørne. Vinyl i våtrom har begrenset levetid, og eventuelle skader eller reparasjoner kan øke risikoen for fuktinntrengning i underlaget.

TG 2, på bakgrunn av reparert skade og usikkerhet rundt tetthetsfunksjon.

Forventet brukstid for vinylbelegg i våtrom er normalt 15–25 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold (Byggforskserien 700.320). Med bakgrunn i alder og registrerte reparasjoner vurderes gjenværende levetid som begrenset.

ETASJE > BAD
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har vinylbelegg på gulv som fungerer som tettesjikt. Veggene har ingen dokumentert membran. Sluket er av plast og plassert under dusjkabinett, noe som gjør inspeksjon vanskelig og begrenset.

Årstall: 2004Kilde: Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
 - Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinyl som tettesjikt kan fungere tilfredsstillende dersom det er korrekt montert og i god stand, men det er registrert reparasjon på belegget i et utvendig hjørne, og tettheten på dette punktet kan ikke bekreftes. Manglende dokumentert membran på veggene gir økt risiko for fuktskader ved vannsprut eller lekkasjer. Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon på grunn av plasseringen under dusjkabinett, og full vurdering av tilstand og tilkobling er derfor ikke mulig. Plastsluk har normalt god levetid, men kontroll og rengjøring bør utføres jevnlig.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

TG 2, på grunn av manglende dokumentasjon for veggmembran, registrert reparasjon på vinylgulv og begrenset inspeksjonsmulighet av sluk.

Forventet brukstid for vinylbelegg i våtrom er 15–25 år, mens plastsluk har en forventet levetid på ca. 50 år (Byggforskserien 700.320). Med en alder på ca. 21 år er gulvbelegget i siste del av sin brukstid, og risikoen for svikt i tettesjiktet øker. Det anbefales at sluk og tilslutning til gulvbelegg kontrolleres nærmere ved en fremtidig oppgradering av badet.

ETASJE > BAD
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten har synlige sprekker i overflaten.

- Konsekvens/tiltak**
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

TG 2 – på grunn av synlige skader og redusert funksjon.

ETASJE > BAD
TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med utkast gjennom yttervegg.

KJØKKEN
ETASJE > KJØKKEN
TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum med enhånds blandebatteri. Det er fliser på vegg over oppvaskkum med beslag i rustfritt stål.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skader på innredningen i form av sår, hakk, riper og oppsvulmet materiale. Oppsvulming kan være et tegn på tidligere fuktpåvirkning, spesielt i områder rundt vask og benkeplater.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG 2 – på grunn av registrert fysisk skade og tegn til fuktpåvirkning på deler av innredningen.

Ifølge Byggforskserien 700.320 har kjøkkeninnredning en forventet levetid på 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Med synlige skader og oppsvulmet materiale vurderes gjenværende levetid som kort til middels, og utskifting eller omfattende oppgradering bør påregnes på kort sikt.

ETASJE > KJØKKEN
TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med utkast ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Det er avrenning fra skapet ut i badet som leder til sluk. Anlegget antas å være fra 2004, da badet ble oppgradert ifølge tidligere salgsoppgave. Stoppekran for boligen er ikke lokalisert.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

At stoppekranen ikke er lokalisert utgjør en risiko ved eventuelle lekkasjer eller nødvendig vedlikehold, og bør avklares snarest. Alder på anlegget tilsier at det er i midtre del av forventet levetid, men uten kjente avvik fra synlig del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 – på grunn av at stoppekran for boligen ikke er lokalisert.

Forventet levetid for rør-i-rør-installasjoner er ca. 30–50 år (Byggforskserien 700.330). Med antatt alder på rundt 21 år vurderes anlegget å ha middels gjenværende levetid, forutsatt normalt vedlikehold og oppfølging. Lokalisering og funksjonstesting av stoppekran anbefales for å sikre beredskap ved lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast. Kun synlige deler av anlegget er kontrollert.

Plastavløpsrør har en forventet levetid på ca. 50 år (Byggforskserien 700.330). Alder og tilstand for skjulte deler er ukjent, men synlige deler vurderes å ha middels til lang gjenværende levetid, forutsatt normalt bruk og vedlikehold.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er registrert manglende tilluftsventiler i oppholdsrom, og tilluft skjer kun via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mekanisk avtrekk bidrar til å fjerne fukt og lukt fra våtrom og kjøkken, men manglende faste tilluftsventiler kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og redusert inneklimakvalitet. Når tilluft kun skjer via vinduer, er luftskiftet avhengig av værforhold og brukervaner, og det kan oppstå undertrykk i boligen som påvirker ventilasjonsbalansen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 – på grunn av manglende faste tilluftsløsninger i oppholdsrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badet. Den er innkasset og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av innkassing har det ikke vært mulig å kontrollere berederens alder, volum, tilstand eller eventuelle tegn til lekkasje. Skjulte installasjoner kan medføre økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan gi følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 – på grunn av manglende tilgang for inspeksjon og fravær av dokumentasjon på tilstand og alder.

Forventet levetid for varmtvannsberedere er normalt 15–20 år (Byggforskserien 700.320). Uten dokumentasjon på alder vurderes risikoen for funksjonssvikt og lekkasje som økende med årene. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet og vurdere utskifting dersom berederen nærmer seg eller har passert forventet levetid.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Det foreligger ikke dokumentasjon for brannsikkerhet i bygget.

- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannsløkking apparatet er eldre enn 10 år
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det finnes brannsløkking apparat i leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

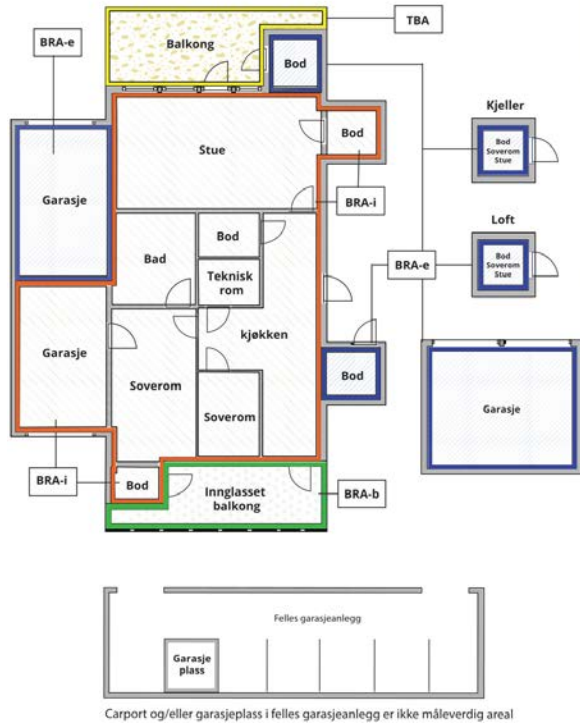
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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?](#)

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 bodar
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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38			38	
Kjeller		7		7	
SUM	38	7			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Boder i kjeller 2 stk. Målt til ca 3 m2 og 4 m2.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	114		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Alnafetgata 1B

Hjemmelshaver

Pm Oslo Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen har en meget god beliggenhet i et rolig området i Ekebergskrenten/Gamlebyen med Ekebergskogen rett utenfor døren. Her vil det anlegges park med 80 skulpturer, vann og paviljong. Koselige og historiske Middelalderparken med sine gressplener og gangstier langs vannspeilet ligger en kort spasertur unna. Nye Bjørvika, Sørenga og Barcoden ligger også i nærheten og gjør, med sine parkområder, restauranter og utesteder og mange arbeidsplasser, dette til et svært attraktiv område.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering
Området er regulert til byggeområde for bolig/næringsformål, barnehage og friområde.

Om tomten
Andel i 350,7 kvm eiet tomt.

Byggemåte
Eierseksjon i seksjonert bygård oppført i mur- og trekonstruksjoner.
Fundamentet antas utført med såler på tømmerflåte.
Grunnmur av naturstein/teglstein.
Yttervegger i hulmurkonstruksjon.
Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.
Entrédør med brann- og lydklassifisering.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Oppgang med støpejernstrapp og malte vegger, samt baktrapp i malt treverk.

Annet
Garasje / Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2013

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250161

Selger 1 navn

Paul Mykkeltvedt

Gateadresse

Alnafetgata 1B

Poststed

OSLO

Postnr

0192

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250161

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250161

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Mykkeltvedt	e79f35f4cf875eda3fa593 615fa0fab0290a90b	25.09.2025 07:41:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250161



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
[bori.no](https://www.bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.09.25
Vår ref.: 5021 / 12
Meglerns ref.:
1006250161

Boligopplysninger

Seksjon	12	Bolignr	H0404
Boligselskap	5021 SAMEIET ALNAFETGATA 1A/B	Etasje	4.etg
Adresse	Alnafetgata 1 B, 0192 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Pm Oslo Holding AS	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 24.09.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Felleskostnader	2 044	2 044	2 044	2 044	2 044	2 044
Kabel-TV	594	594	594	594	594	594
Stipulerte avdrag	160	160	160	160	160	160
Stipulerte renter	752	752	752	752	752	752
Total	3 550	3 550	3 550	3 550	3 550	3 550

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,50% Annuitetsslån, Info pr 30.09.25	12	3 433 233	137 742	12.08.24 - 31.03.49

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,50% Annuitetsslån, Info pr 30.09.25	12	3 433 233	12.08.24 - 31.03.49

Selskap og eiendom

Selskap	5021 SAMEIET ALNAFETGATA 1A/B (orgnr. 986930906)
Antall enheter	16
Styrets e-post	klindlan@gmail.com
Styreleder	Ken Roger Helland Lindland (40296009)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20739968/2)

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

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	233/114
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 139 275,00	Andre inntekter	kr 94,00
Formue	kr 27 822,00	Utgifter	kr 9 534,00

Merknader

Sameiet krever godkjenning av ny seksjonseier.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Alnefetgata 1A/1B avholdes 28.05.2025

Kl.18, sted: Bakgården om fint vær, hvis ikke hos styreleder

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. ÅRSMELDING FOR 2024
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, Oslo

I styret for sameiet Alnafetgata 1a/1b

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres eller sendes styret før årsmøtets start.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket underskudd.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styret: Forslag til styrehonorar legges frem på møtet

5. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag vil sendes ut 14 dager før årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Alnafetgata 1a/1B Sameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Ken Roger Helland Lindland (valgt for 1 år i 2024)

Styremedlem : Herman Konrad Fjellstad (valgt for 1 år i 2024)

Styremedlem : Anders Lund Nossen (valgt for 1 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

: Tora Øiom (valgt for 1 år i 2024) : Astrid Hillestad (valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Alnafetgata 1a/1b sameie ble stiftet 06.09.1988 og har organisasjonsnummer 986 930 906.

Sameiet består av 15 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjon. Totalt 16 seksjoner.

Eiendommen har gnr 233, bnr 114 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Rørfornyning
- Oppgradering av ringeklokkesystemet
- Varmekabler i takrenner og nedfall
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan
- Planer for årene fremover

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 13.04.2025

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 1: Konstituering

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

B) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Ken Roger Lindland velges til møteleder. Chris Johansen og Anders Nossen signerer protokoll . Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024					
Sameiet Alnafetgata 1A/B					
Alle beløp i NOK					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 380 824	910 880	1 020 899	986 003
Annen driftsinntekt	2	19 990	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 400 814	910 880	1 020 899	986 003
Kostnader					
Lønnskostnad	3	34 230	34 230	35 000	34 230
Konsulenttjenester	4	61 575	46 769	45 000	51 000
Rep og vedlikehold	5	739 295	491 753	9 999	727 000
Forsikringer		71 479	64 214	71 000	78 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		189 660	162 323	180 000	219 000
Energi og fyring		11 471	12 188	15 999	12 000
Kabel-TV og telefoni		103 589	84 702	114 000	106 299
Driftskostnader	6	89 219	76 667	74 999	69 999
Andre driftskostnader	7	88 715	89 802	125 198	14 200
Sum driftskostnader		1 389 233	1 062 649	671 195	1 312 727
Driftsresultat før finansposter		11 581	-151 769	349 704	-326 724
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 344	6 631	0	0
Finanskostnad		237 644	189 198	232 000	267 195
Sum finansposter		-235 299	-182 567	-232 000	-267 195
Årsresultat		-223 719	-334 336	117 704	-593 919
Overført udekket tap	8	-223 719	-334 336	0	0
Sum disponering		-223 719	-334 336	0	0

Balanse 31.12.2024			
Sameiet Alnafetgata 1A/B			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		147 969	125 573
Kundefordringer		3 514	6 519
Sum fordringer		151 483	132 092
Bankinnskudd, kasse o.l.		576 842	116 335
Sum omløpsmidler		728 325	248 428
SUM EIENDELER		728 325	248 428

Balanse 31.12.2024			
Sameiet Alnafetgata 1A/B			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-2 782 689	-2 558 971
Sum egenkapital		-2 782 689	-2 558 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 471 434	2 730 366
Sum langsiktig gjeld		3 471 434	2 730 366
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 601	74 877
Annen kortsiktig gjeld		2 979	2 156
Sum kortsiktig gjeld		39 580	77 032
Sum gjeld		3 511 014	2 807 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		728 325	248 428

Sameiet Alnafetgata 1A/B

Ken Roger Lindland
Styrets leder

Anders Lund Nossen
Styremedlem

Herman Konrad Fjellstad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	598 154	515 088	626 900	553 850
3602	Ekstraordinære felleskostnader	399 995	0	0	0
3603	Stipulerte renter	221 656	185 136	231 999	267 195
3604	Stipulerte avdrag	48 219	50 496	48 000	50 958
3606	Kabel TV/bredbånd	112 800	106 560	114 000	114 000
3649	Andre innkrevde felleskostnader	0	53 600	0	0
Sum felleskostnader		1 380 824	910 880	1 020 899	986 003

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	12 000	0	0	0
Nøkler/låser/skilt	7 990	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	19 990	0	0	0

Andre inntekter gjelder utleie av lager.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	5 000	4 230
Sum lønnskostnader	34 230	34 230	35 000	34 230

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	45 825	42 649	45 000	48 000
Andre forvaltningstjenester	0	4 120	0	1 000
Juridisk bistand	15 750	0	0	2 000
Sum konsulentttjenester	61 575	46 769	45 000	51 000

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	730 847	103 860	0	10 000
Vedlikehold elektro	5 948	134 138	0	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	10 000	0	5 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	9 999	0
Dugnadskostnader	2 500	0	0	2 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	0	11 984	0	0
Større vedlikehold/påkostninger	0	231 772	0	700 000
Sum vedlikeholdskostnader	739 295	491 753	9 999	727 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	26 691	30 413	35 000	30 000
Renholdstjenester	47 258	46 254	39 999	39 999
Snøbrøyting/strøing/feing	15 270	0	0	0
Sum driftskostnader	89 219	76 667	74 999	69 999

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	9 532	5 218	3 000	6 000
Søppeltømming/container	9 008	8 750	9 999	5 000
Lyspærer, sikringer etc	0	2 022	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	68 975	71 090	99 999	0
Kostnader tillitsvalgte	0	1 500	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	9 000	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 222	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	88 715	89 802	125 198	14 200

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 558 971	-2 224 635
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-223 719	-334 336
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 782 689	-2 558 971
Udekket tap 31.12	-2 782 689	-2 558 971
Sum egenkapital 31.12	-2 782 689	-2 558 971

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,75%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2024	3 500 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	28 566	
Lånesaldo 31.12		3 471 434
Beregnet innfrielsesdato: 12.04.2049		
OPOS-Banken AS		
Renter 31.12.24: 3,65%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2016	3 200 000	
Nedbetalt tidligere	469 634	
Nedbetalt i år	2 730 366	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 13.07.2046		
Sum langsiktig gjeld		3 471 434

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	171 395	556 267
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-223 719	-334 336
Opptak langsiktige lån	769 634	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-28 566	-50 536
B. Årets endring i arbeidskapital	517 350	-384 872
C. Arbeidskapital 31.12	688 745	171 395
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	728 325	248 428
- Kortsiktig gjeld	39 580	77 032
= Arbeidskapital 31.12	688 745	171 395

5021 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Lindland, Ken Roger Helland	2025-04-14	Nossen, Anders Lund	2025-03-27

Identifikasjon

 Lindland, Ken Roger Helland

Identifikasjon

 Nossen, Anders Lund

Navn	Dato
Fjellstad, Herman Konrad	2025-03-11

Identifikasjon

 Fjellstad, Herman Konrad

PROTOKOLL

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Alnafetgata 1a/b avholdt 28/05/2025
Kl:18:00 Sted: Alnafetgata 1B

Møtet ble åpnet av: Styreleder Ken Roger Lindland

Den oppsatte sakliste ble referert

- SAK 1

KONSTITUERING

A)

Valg av møteleder

Valgt ble: Ken Roger Lindland

B)

Opptak av navnefortegnelse

Tilstede var 3 seksjonseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 2 med fullmakt. Til sammen 5 stemmeberettigede.

C)

Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Ken Roger Lindland valgt til sekretær.

Til å underskrive protokollen:

Anders Nossen

Chris Johansen

D)

Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak:Godkjent innkalling
- SAK 2

ÅRSBERETNING FOR 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått. Årsberetningen vedlegges, og tas til etterretning

Vedtak: Tatt til etterretning

- SAK 3

ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A)

Årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak:

B)

Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket underskudd.

Vedtak: styrets forslag vedtatt
- SAK 4

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: Styrehonoraret foreslås til kr 30000 Honoraret fordeles internt av styret.

Vedtak: Honoraret består på 30000
- SAK 5

INNKOMNE SAKER

Styret orienterte om at kjelleren må fuktsikres, og arbeidet er igangsatt med å finne firma og måte.
- SAK 6

VALG

A)

Valg av styreleder for 1 år

Valgt ble: Ken Roger Lindland

B) Valg av styremedlemmer for 1 år

Valgt ble: Herman Fjeldstad, Anders Nossen

C) Valg av varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Thea Mjeldheim, Astrid Hillestad

Protokollen undertegnes av:

Ken Roger Lindland /sign_____

møteleder

Anders Nossen_/sign Chris Johansen /sign

protokollvitne protokollvitne

**VED VALGENE PÅ ÅRSMØTET OG VED KONSTITUERING
FIKK STYRET FØLGENDE SAMMENSETNING:**

Styreleder: Ken Roger Lindland
Styremedlem: Anders Nossen
Styremedlem: Herman Fjellstad

Varamedlem: Thea Mjelstad
 Astrid Hillestad

Ordinært årsmøte 28.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Chris Henrik	2025-05-28	Lindland, Ken Roger Helland	2025-05-28
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Johansen, Chris Henrik		 Lindland, Ken Roger Helland	
Navn	Dato		
Nossen, Anders Lund	2025-05-28		
Identifikasjon			
 Nossen, Anders Lund			

Vedtekter for Sameiet Alnafetgata 1A/B
I medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31

Endringer i vedtektene skal signeres av minst to sameiere. Dato for endringene skal anføres i vedtektene. Vedtektene ble sist endret på sameiemøte 15. mai 2019.

§ 1 Navn, forretning og formål

Sameiets navn er Sameiet Alnafetgata 1A/B. Sameiet består av 16 seksjoner av eiendommen med gnr. 233 og bnr. 114 i Oslo. Sameiet har som formål og ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Alnafetgata 1A/B.

Seksjonene i eiendommen er inndelt slik:

Seksjonsnummer, Bolig (B) / Næring (N)	Sameiebrøk
1	Ingen (kjeller = fellesareal)
2 B	51 / 997
3 N	115 / 997
4 B	40 / 997
5 B	46 / 997
6 B	76 / 997
7 B	45 / 997
8 B	40 / 997
9 B	46 / 997
10 B	76 / 997
11 B	45 / 997
12 B	40 / 997
13 B	46 / 997
14 B	76 / 997
15 B	45 / 997
16 B	95 / 997
17 B	115 / 997
Alle	997 / 997

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett til den leiligheten som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pansettes eller disponeres på annen måte forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler (les: Husordensregler) fastsatt av Sameiermøtet, jfr. § 6 om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kjelleren skal tjene som fellesareal for sameierne. Styret utarbeider disponeringsplan. Kjelleren utgjorde tidligere seksjon 1, men er ikke lenger egen seksjon.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knyttes til den enkeltes bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameierforholdet. Pantekravet tilsvarer et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført, i tillegg til kr 10.000, jfr. sameiervedtak av § 14 fra 1998. Dette er tingslyst. Se lovens § 25.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, herunder også terrasse og balkong, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også trappeoppgang og inngangsdører til oppgangen, er sameiets ansvar.

Seksjonseiere som har takterrasser i tilknytning til sin seksjon har det fulle og hele vedlikeholdsansvar både når det gjelder indre og ytre vedlikehold for takterrassene.

Eier av seksjon nummer 3 har vedlikeholdsansvar for toalett som ligger på fellesarealene så lenge vedkommende har eksklusiv bruksrett til toalettet. Eieren av seksjonen skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til toalettet. Sameiemøtet kan når som helst med 2/3 flertall ved at den eksklusive bruksrett skal opphøre.

Seksjonseiere har midlertidig eksklusiv bruksrett til bodarealer i kjelleren i henhold til tegninger utarbeidet av styret. Styret eller Sameiemøtet kan vedta omdisponering av bodene. Omdisponering forutsetter saklig grunn. Så lenge bod disponeres eksklusivt av seksjonseier, har seksjonseier full vedlikeholdsplikt for boden.

Seksjonseiere som etter tillatelse fra styret får anledning til å plassere installasjoner til bruk for sin egen seksjon på fellesarealer, skal ha vedlikeholdsansvar for det området som disponeres. Seksjonseier har et objektivt ansvar for skade som skyldes feil ved installasjon, eller feil bruk, eller manglende vedlikehold av installasjonen.

Dersom det oppstår skade på den enkelte seksjon eller på fellesarealene, som har sin årsak i forsømt vedlikehold eller forsettelig eller uaktsom skadevoldende handling eller unnlattelse på den enkelte sameieres hånd, kan sameiet kreve at denne sameier dekker egenandelen på sameiet bygningsforsikring hvis denne benyttes. Styret avgjør i hvert tilfelle om slik regress skal kreves.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves gjennom den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6 Godkjennelse av sameiere og leietakere

Erhverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret i sameiet. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Det kan vedtektfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for ett år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av fells anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøter. Styret kan treffe vedtak når minst to av styremedlemmene er til stede, og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør leders stemme utslaget. I fellesanliggender og ved salg, pansettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Saker som sameiet ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest tre uker før møtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Årsmelding fra styret
- Årsregnskap og budsjett, herunder anvendelse av overskudd / dekning av underskudd
- Valg til styre
- Valg av revisor
- Godtgjøring til styrets revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Når styreleder ikke har stemt, og ved valg, foretas loddtrekning.

§ 12 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilsted på sameiermøtet og uttale seg. Det skal under møteleders ansvar føre protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst én av de tilstedværende sameierne.

§ 13 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 Sikkerhet

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 10.000 i tillegg til lovbestemt panterett (jfr lovens § 25) som sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 15 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, og/eller ved gjentatte brudd på Husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er overkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Eier har ansvar for at alle ting som blir satt igjen i fellesarealer ved utflytting av leietaker blir fjernet (se også pkt. 7 i Husordensregler).

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27

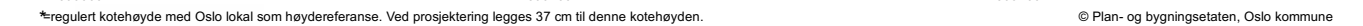
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av allmen utvendige farger, etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Bruk av fasade til opphenging av reklame, plakater, o.l. skal ha styrets skriftlige godkjenning. Styret kan sette villkår for godkjenningen, herunder kreve en avgift for bruk av sameiets fellesarealer til markedsføring, samt krav til størrelse og etisk utforming.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har fremtredende personlige eller økonomiske særinteresser i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

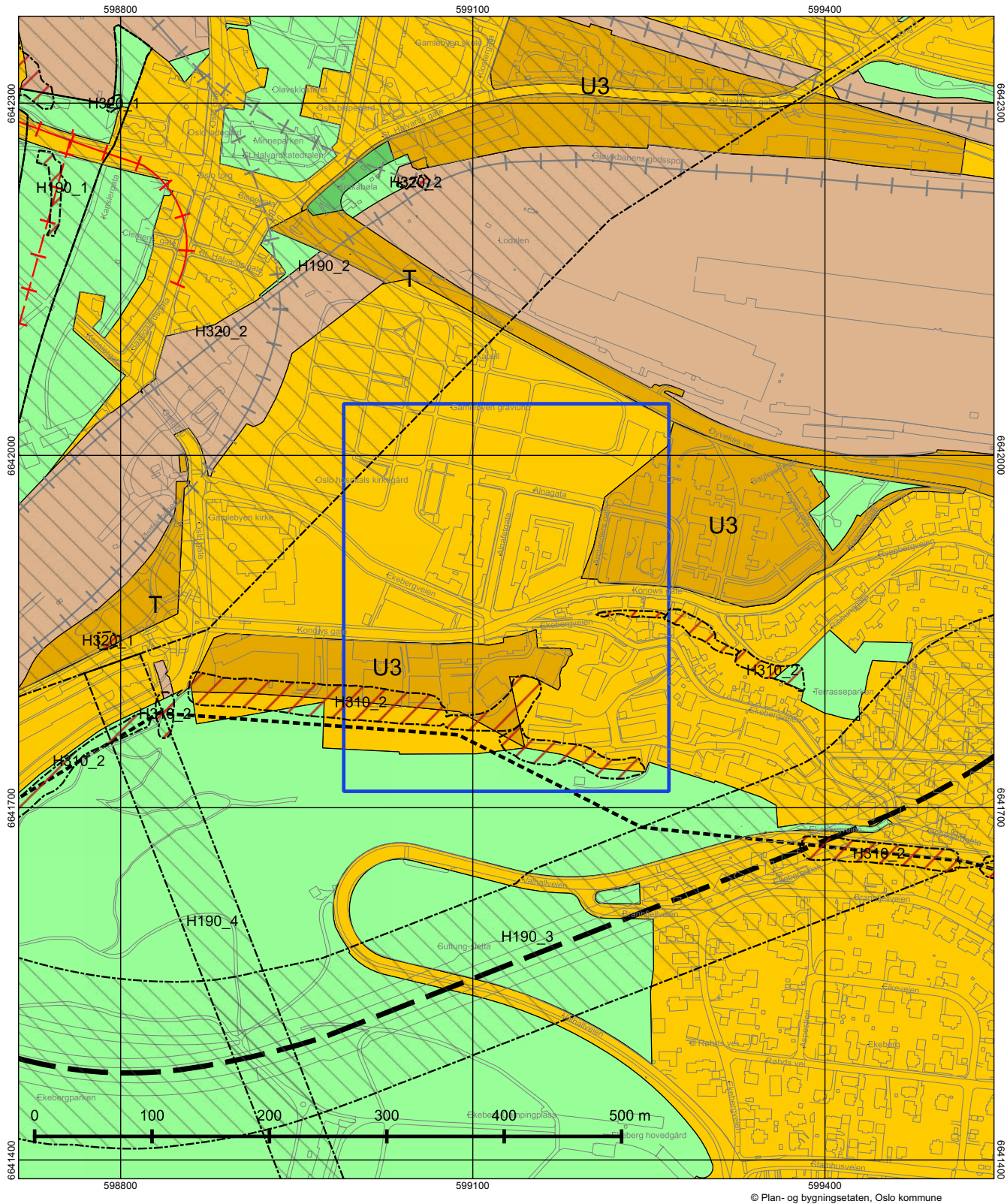
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31



 Oslo Dato: 24.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 147719/ 86519700 Adresse: Alnafetgata 1 Gnr/Bnr: 233/114 Deres ref.: Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	73 - Felles gangareal		Plangrense (ny lov)
	74 - Felles gårdsplass		RpRegulertHøyde
	76 - Felles underjordisk anlegg		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Beregnet senterlinje veg
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Eksisterende tre som skal bevares
	335 - Torg		
	614 - Grav- og urnelund		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2012 - Fortau		
	3020 - Naturområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		





Oslo

Dato: 24.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147719/86519700
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtidig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

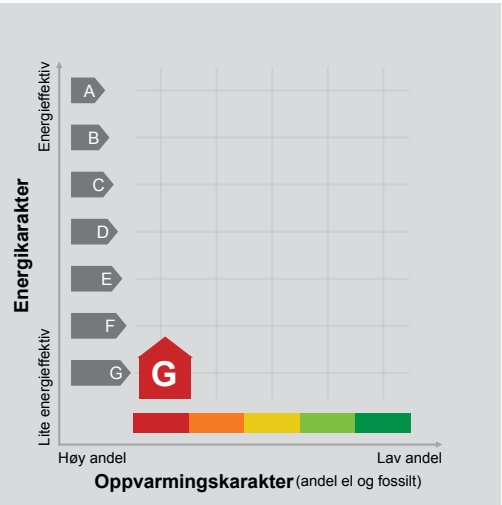
H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

ENERGIATTEST



Adresse	Alnafetgata 1B
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80605110
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiatest-2025-173971
Dato	29.09.2025



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 innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1904
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Riktigheten i energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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.

Ekebergvn. 10 ^B
f.nr. 264/1903.
Våningshus.

1. Over hele Loftet bliver at anbringe Brandguld.
2. Alle Ventri- og Komidornagge samt Vægge mellem Hjortekam
og mellem Kåbeleiligheder forøvrigt udføres ildfaste, uden
som Murvægge eller af Pakst.
3. Ventrier maa ikke skaffer Lys fra Hjortekam, medmindre Lys-
aalemlingen dækkes med Traadglas af mindst 8^{mm} Hjortekam
og med største Markvidde 10^{mm}.

3

Oversendes den arde Sundheds Kommission
til Udtalelse. Nr. 18. 11. 1903. *Utholmberg.*



Vedtagne regler for indredning af lokaler
maa befulgges. Ventilationen af klasseterræner
for foregaa direkte til pibe uden anvendelse af
metalrør. Eksternluftskiftet bliver for smaa.

Hygiejnsforholdet med møbelstøben er
ikke rigtig angivet i skitseringen. Støbene
synes ikke at kunne komme i rigtig hvide
over terrænet.

Trapperumme bør ventileres. Gaardsplads
kun maa bebygges med huggen gadestuen eller
gives et andet derved jerngæde dække. Et
pissoir bør anbringes langt nutilig fra beboelses
rum.

Eftersøgt butikkerne skal benyttes til salg
af nogen af de i sundhedsforskrifternes § 19 om.
handlende mæringemidler, maa særskilt anmeldes.
se herom indledes.

1/2 1903 Forsaavidt der tiltrænges dispensation for
§ 40^e for rumme inde i vinkelen, lides sagen
tilbageendt.

1034
03.

Christiania 24^{te} november 1903.

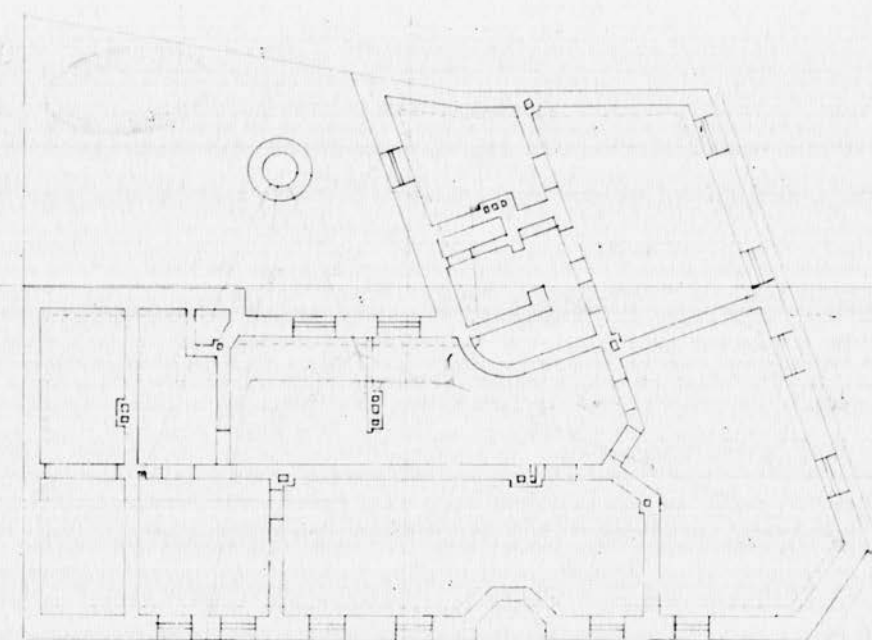
J. M. Møller
M. Møller

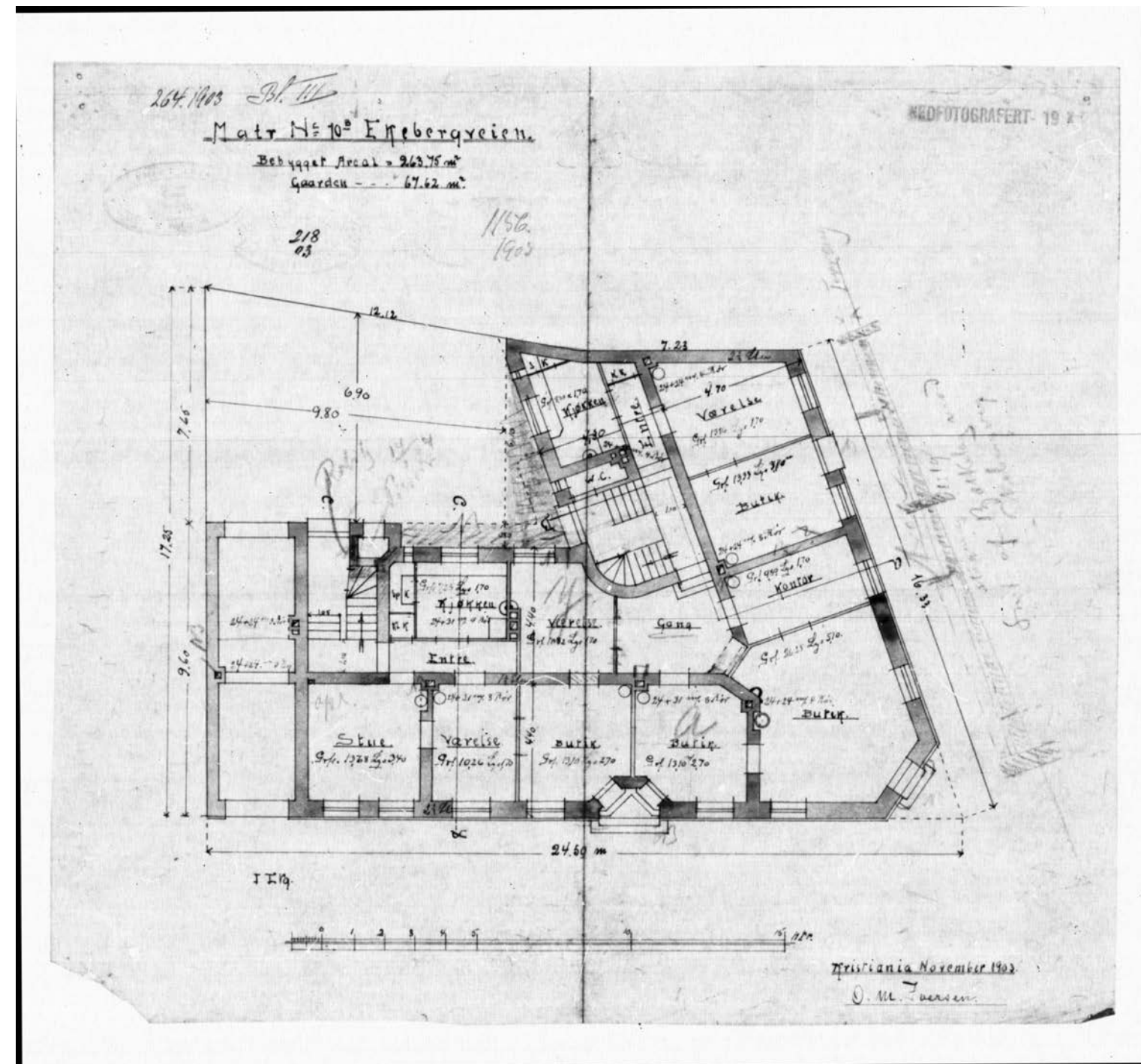
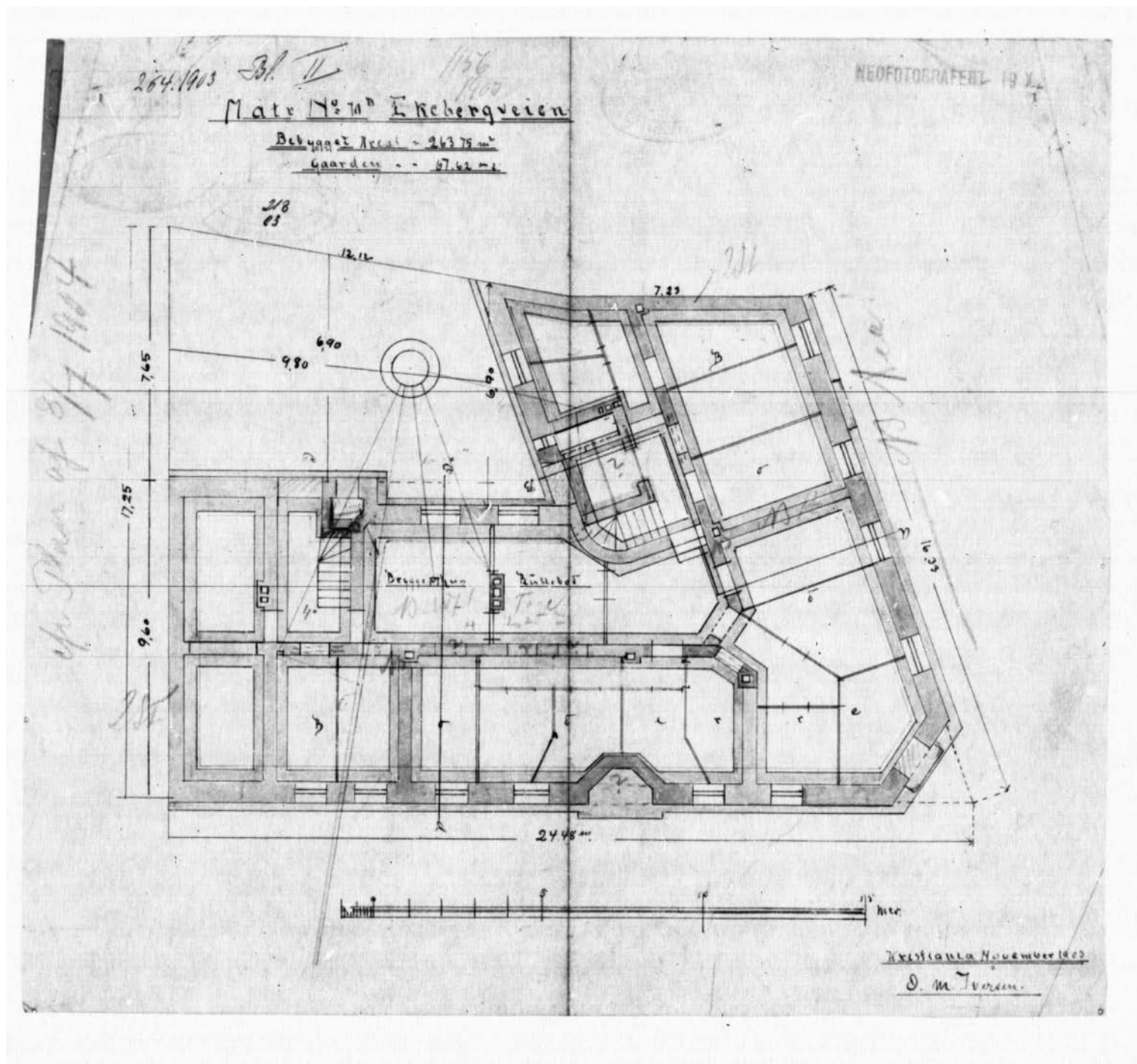
Indt. 24/11 1903.

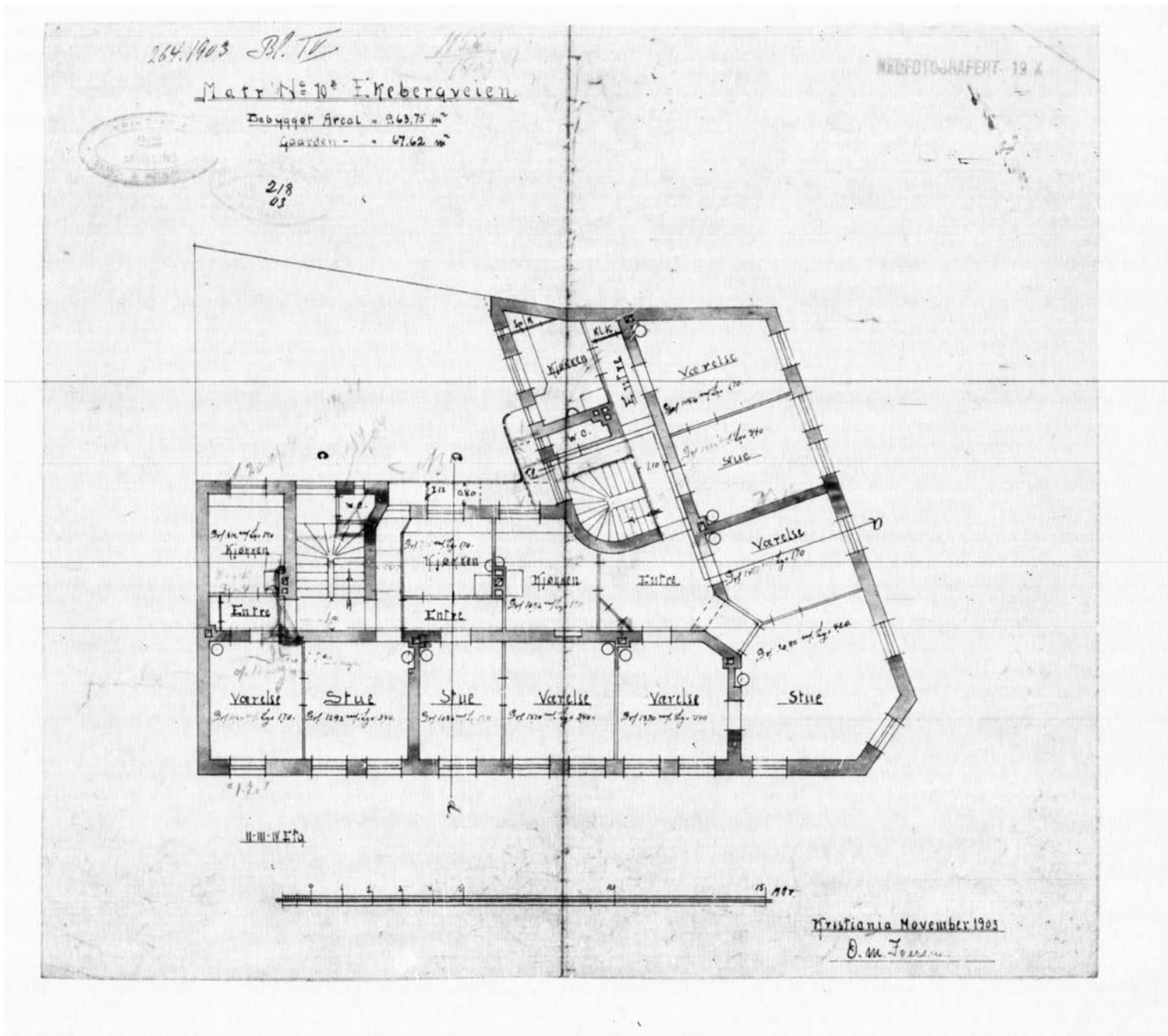
Oversendes St. Bygningsskriver under den
visning til Opn. aalingschefens, Sundhedskommission og Brand.
Inspektøren. Christiania 24^{te} 58.

ad 21
264/1903

Matr. No 108 E Reser. v. den.







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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Alnafetgata 1B
0192 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Theodor August Belle Skaar

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 60 512
E-post: theodor.belle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre