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

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:

· 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.

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	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 konsulenttjenester	**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/feiing	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		
OBOS-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
Lindland, Ken Roger Helland	**2025-04-14**

Identifikasjon

Lindland, Ken Roger Helland

Navn	Dato
Nossen, Anders Lund	**2025-03-27**

Identifikasjon

Nossen, Anders Lund

Navn	Dato
Fjellstad, Herman Konrad	**2025-03-11**

Identifikasjon

Fjellstad, Herman Konrad

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260055
Addresse	Alnafetgata 1B		
Postnr.	0192	Sted	OSLO
Selgers navn	Tarjei Vrenne Domben		
Selgers navn	Thea Katrin Mjelstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T D
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I 2023 fjernet vi de gamle slitte silikonfugene og la nye i dusjen. Det ble brukt Tec7 fugemasse. Gammel fuge ble skrapt vekk før ny ble lagt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vi utførte arbeidet selv.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært tilfeller av tette avløpsrør på kjøkkenet, som blant annet fører til at noe av gråvannet fra vaskemaskin kommer opp i vasken når vaskemaskinen tømmes.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er blitt gjort oppgradering på rør i hele sameiet siden vi flyttet inn (Styret har dokumentasjon). Rørlegger i des 2025 har; byttet blandeventil på varmtvannsbereder, dusjbatteri, ventiler i fordelerskap, avløpsrør under kjøkkenvask og ny Waterguard.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jobben ble utført av Oslo Rør AS. Faktura med detaljert forklaring fra rørlegger ligger tilgjengelig på Boligmappa.no

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipeløpene i sameiet er blitt kontrollert og rehabilitert av faglærte. Pipeløpet og peisen kan brukes, men den åpne peisløsningen gir litt dårlig trekk som fører til røyk i leiligheten under fyring

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvet på kjøkkenet er skjevt. Se dokumentasjon fra bygningssakkyndig.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduene er gamle og dårlige og vil derfor gi litt trekk. To vindu mangler ett håndtak hver. Det er vedtatt bytte av alle vinduene i leiligheten i regi av sameiet.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har lagt tetningslister i noen av vinduene for å minske trekk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi utførte arbeidet selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er blitt gjort fuktsikring av felles kjeller i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dokumentasjon

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret har vedtatt å øke belåningen for å kunne skifte ut vinduene i de leilighetene som så langt ikke har fått skiftet ut noen/alle vinduer.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sopp i vinduer forårsaket av kondens grunnet dårlig isolerte vinduer. Alle vinduer i leiligheten skal byttes ut (se styrevedtak).

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Da vi flyttet inn sommeren 2021 var det sølvkre på badet. Det ble lagt ned innsats for å fjerne disse og det har ikke vært registrert nye tilfeller siden 2021.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har fått bekreftet mulighet for installasjon av peisinnsats fra to ulike leverandører. Vi fjernet gamle silikonfuger langs benkeplate på kjøkken og kjøkkenvask, og la ny februar 2026. Malte vegger stue 2026.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 22.02.2026

Signert av *Tarjei Vrenne Domben*

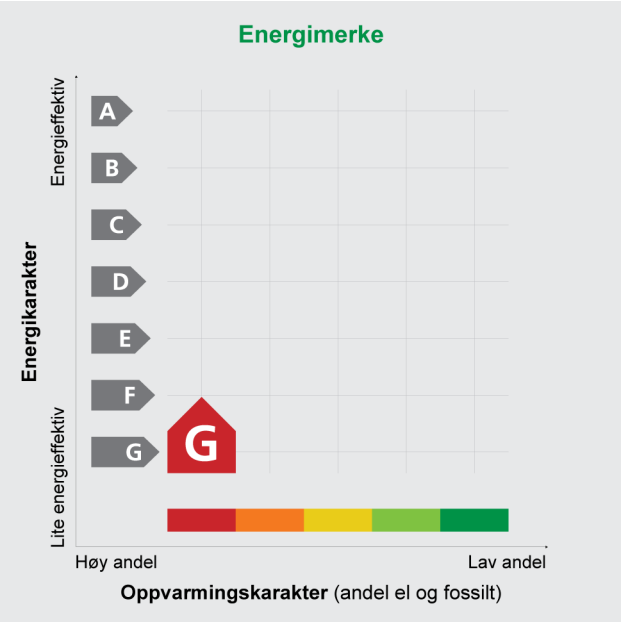
Signert av *Thea Katrin Mjelstad*

Initialer selger:
T D
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Alnafetgata 1 B
Postnr	0192
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	233
Bnr.	114
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	80605110
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1244387
Dato	03.04.2021



Innmeldt av	Emmanuel Skånseng

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1904
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Alnafetgata 1 B
Postnr/Sted: 0192 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 03.04.2021 12:16:19
Energimerkenummer: A2021-1244387
Ansvarlig for energiattesten: Emmanuel Skånseng
Energimerking er utført av: Emmanuel Skånseng

Gnr: 233
Bnr: 114
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnnr: 80605110

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Husordensregler for Sameiet Ekebergveien 10 B
Vedtatt på sameiermøte 13.06.2012

Sameiet har endret navn siden 2012, men er gjeldende for Alnafetgata 1B

1. Generelt
Hensikten med husordensreglene er å tilrettelegge for gode og trygge forhold for alle som bor i Sameiet Ekebergveien 10 B. Sameiet Ekebergveien 10 B er et sameie der den enkelte beboer eier sin seksjon, og i fellesskap eier tomten og gården. Sameiet er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Dersom seksjonen leies ut plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med husordensregler og vedtekter for sameiet.

Meldinger fra sameiets styre gjennom skriv eller oppslag er å betrakte som midlertidige husordensregler. Husordensreglene vedtas på sameiermøte.

2. Indre orden
Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper i fellesarealer, og rengjøre hvis nødvendig, senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke på noen av sameiets fellesarealer.

3. Orden på fellesarealene
Vaktmester handler på instruks fra styret.

Inngangsdører, dører til oppganger, kjeller og bodarealer skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å kople fra dørpumper.

Som hovedregel skal ikke nødutganger brukes som inngang- og utgangsdør. Nødutganger skal alltid være låst.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende skal plasseres på styrets ansvisning og ikke settes i gangarealer, trapper eller på avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander på fellesarealene utenfor bodene i kjelleren.

Det er tillatt å plassere inntil to sykler per seksjon i sykkelrommet. Barnevogner som er i bruk av barn som bor i sameiet skal plasseres inntil veggen på høyre side i renovasjonsrommet. Sykler og barnevogner skal kunne identifiseres med eiers navn eller leilighetsnummer, f.eks med merkelapp, eller lignende på låsen. Uvedkommende eller umerkete gjenstander vil fjernes regelmessig og kjøres bort for eiers regning.

Hver seksjon disponerer bod i kjelleren. Bodene er merket med små nummerskilt øverst på boddøren. Merk også boden med navn. Farlig materiale, samt giftige eksplosive eller brannbare substanser, mat eller stoffer som kan trekke til seg utøy, skadedyr eller lignende skal ikke oppbevares i bodene. Det skal ikke brukes tennkilder av noen art i kjeller. Seksjonseier har full vedlikeholdsplikt for boden. Kjellerdør inn til bodarealene skal alltid låses og lys slukkes når man forlater kjelleren.

Ved benyttelse av platting i bakgård skal brukerne rydde / vaske etter seg.

4. Avfallshåndtering

Containere i renovasjonsrommet er kun til bruk for husholdningsavfall og papir / papp og sorteres som bestemt av Renovasjonsetaten. Papp og papir brettes og legges i de grønne containerne. Alle andre gjenstander og annet avfall er beboerne selv ansvarlig for å levere på returpunkt eller mottak. Av hensyn til brannfare og hygiene skal det ikke settes søppel på fellesarealene, uten for egen inngangsdør eller på gulvet i søppelrommet.

5. Merking av postkasser og dørklokker
Seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse, og med navn på beboer(e) av seksjonen. Ved manglende skilting kan sameiet bestille skilting for eiers regning. Ved endring av navn på ringeklokke (utenfor porten og dør til oppgang), gi beskjed til styret.

6. Flytting
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting, oppussing, etc. Sameier er økonomisk ansvarlig for enhver skade som han eller hun, eller eiers leietaker, påfører eiendommen.

7. Orden
Beboerne oppfordrees til å verne og ta vare på fellesarealene og å medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle seksjonseiere til dugnad.

8. Dyr
Det er ikke tillatt å holde dyr i seksjonen. Dyr må ikke oppholde seg på fellesarealer uten tilsyn av eier. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets utearealer.

9. Brannforebyggende sikkerhet
Sameiet har felles brannvarslingsanlegg. Alle seksjoner har en eller flere røyksensorer i taket. Det er også sensorer på fellesarelene. Sensorene uler når alarmen går.

Det er strengt forbudt å flytte, demontere, fjerne eller kople ut sensorene. Gjør man det setter man både eget og andres liv i fare. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent instruksjonen for brannsentralen og branninstruksen, som henger på veggen ved siden av brannsentralen i inngangspartiet. Har beboer behov for å flytte sensoren, ta kontakt med styret.

Hver seksjonseier plikter å påse at det til enhver tid finnes minst ett godkjent brannslukningsapparat i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for minst en gang i året å sjekke at manometernålen står på grønt, og at splinten er på plass. Apparatet skal samtidig vendes slik at pulveret ikke klumper seg. Ved bruk må apparatet etterfylles. Hvert 5. år skal apparatet tas inn til bytte/fylling og kontroll. Skumapparater har en levetid på 5 år, pulverapparater 10 år.

Ganger, trapper og avsatser er rømningsvei i tilfelle brann. Det må aldri plasseres gjenstander i rømningsveiene. Hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

Dersom beboer utløser brannalarm, og dette resulterer i unødvendig utrykning, gjøres eier av seksjon økonomisk ansvarlig for utrykningen.

10. Elektrisk anlegg og utstyr
Sameier har plikt til å sørge for forsvarlig ettersyn og vedlikehold av elektrisk utstyr og installasjoner inne i egen leilighet. Dersom det oppdages feil eller faresignaler ved elektrisk utstyr eller ved det elektriske anlegget, må det ikke benyttes før det er foretatt forsvarlig kontroll og reparasjon. Feil eller faresignaler som blir oppdaget på sameiet fellesarealer må straks meldes styret. Sameier er ansvarlig for at arbeid uført på det elektriske anlegget, utføres av kvalifisert personell, og skal oppbevare dokumentasjon på det elektriske anlegget. Dokumentasjonen må oppdateres hver gang det gjøres forandringer på det elektriske anlegget.

11. Vann og avløpsledninger
Reparasjon og vedlikehold av vann- og avløpsrør skal skje på forskriftsmessig måte av fagpersoner. Alle rom med vannledning må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

12. Brudd på husordensreglene
Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes utilbørlig oppførsel, som skaper vesentlig ulempe for andre.

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Ved klager vil styret påtale forholdet skriftlig overfor sameier, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameierplikter.

13. Styrets adgang til seksjonene
Styret kan kreve adgang til en seksjon dersom det i seksjonen antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

14. Endring av husordensregler
Forslag til endringer, eller supplement, til husordenssreglene leveres skriftlig til styret. Endringer vedtas av sameiermøtet ved alminnelig flertall.

15. Tolkning av husordensregler
Tolkning av husordensregler ved tvister foretas av styret. Tolkningen kan ankes inn for sameiermøtet. Husordensreglene trer i kraft umiddelbart.

Nabolagsprofil

Alnafetgata 1B - Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 186 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
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	18 min 1.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	8 min 0.6 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 1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	22 min 1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.3 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 80/100

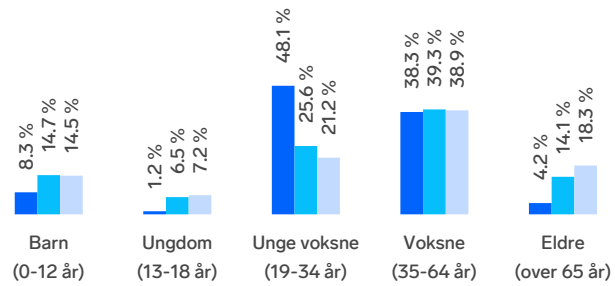
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

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	3 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen 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

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

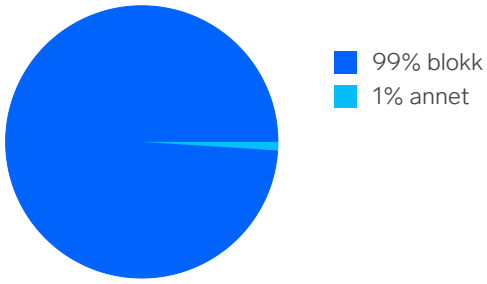
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	5 min 0.4 km
Ruinparken balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min
Barry's Barcode	12 min

Boligmasse



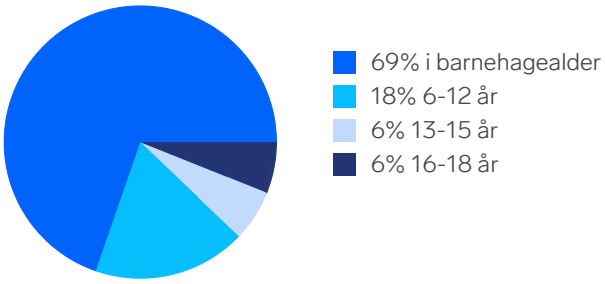
«Avslappet, med mye forskjellige mennesker og nærhet til Ekeberg og natur og samtidig til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

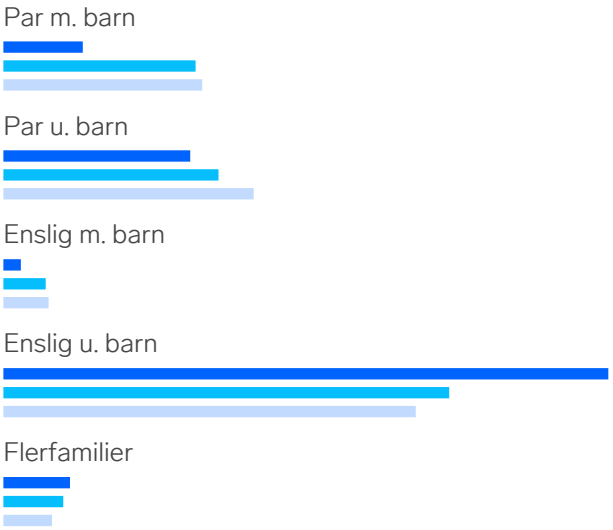
Varer/Tjenester

Barcode	14 min
Apotek 1 Bjørvika	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

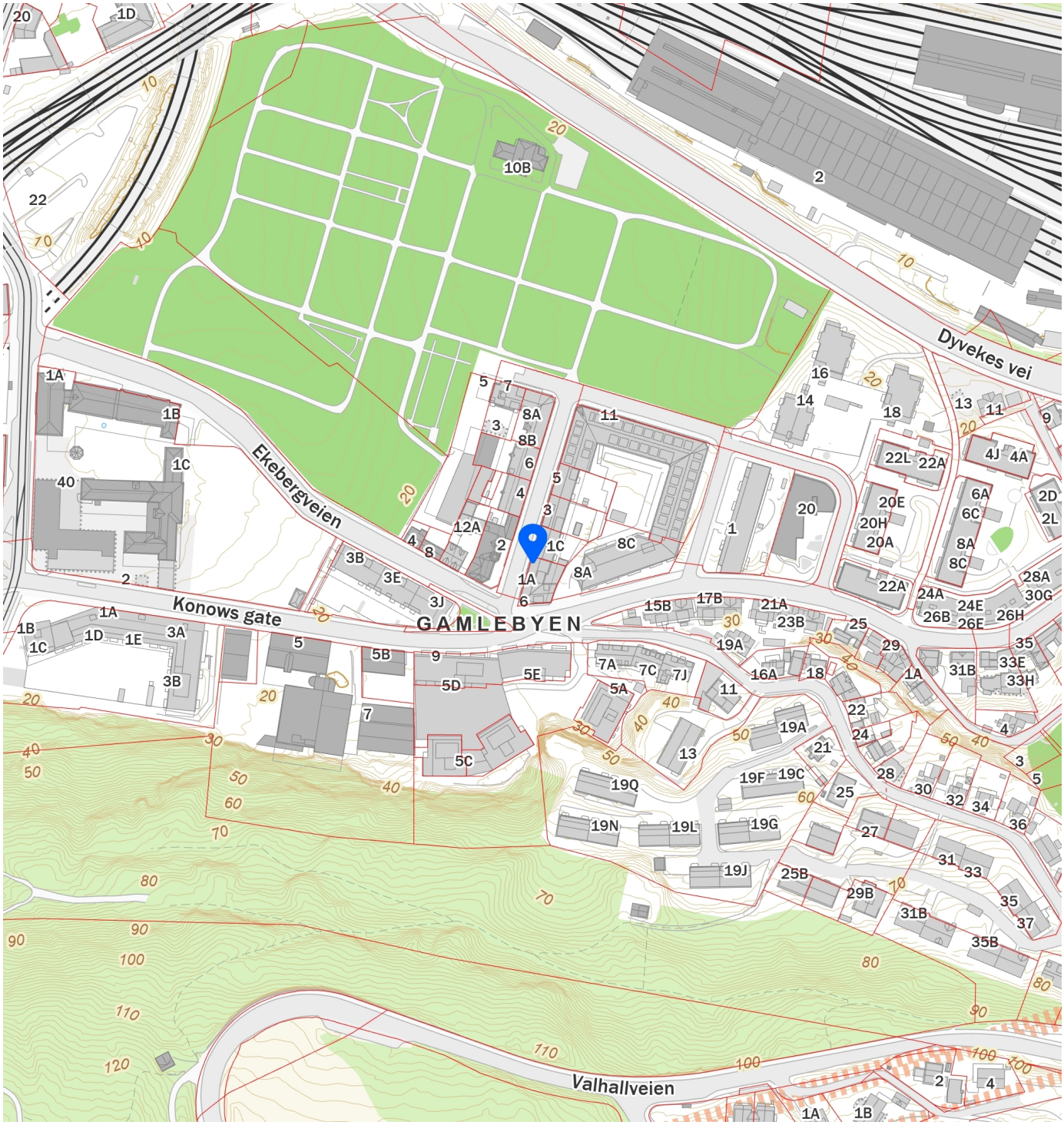


Sivilstand

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

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





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

P R O T O K O L L

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 saksliste 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 1år

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
protokollvitne

Chris Johansen /sign
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
Johansen, Chris Henrik	**2025-05-28**

Identifikasjon

Johansen, Chris Henrik

Navn	Dato
Lindland, Ken Roger Helland	**2025-05-28**

Identifikasjon

Lindland, Ken Roger Helland

Navn	Dato
Nossen, Anders Lund	**2025-05-28**

Identifikasjon

Nossen, Anders Lund

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Alnafetgata 1B
0192 OSLO
Gnr./Bnr.: 233/114
Seksjonsnr. : 14
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 77 m² (BRA-i: 73 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 77 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.02.2026
Referansenummer	15078984
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0055
Hjemmelshaver/selger	Tarjei Vrenne Domben/Thea Katrin Mjelstad
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Terjei Vrenne Domben og Thea Katrin Mjelstad
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	26.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Alnafetgata 1B
Postnummer/sted	0192 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	233/114
Seksjonsnr.	14
Tomt	Eiet tomt: 351 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1904		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Sameiet Alnafetgata 1A/B beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti.

Leilighet beliggende i byggets 4 etasje. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur konstruksjoner. Utvendige fasader forlbendet med pusset mur. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1987. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Etasjeskiller - 4. Etasje		Skjevhetsmåling	10	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	73			73	
	Entre, kjøkken, stue, 2 soverom og bad				
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	73	4		77	
	Total bruksareal: 77 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m2.

Leiligheten inneholder 73 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra ukjent eksakt årstall. Basert på datomerking i sluk vurderes det at det er utført enkelte arbeider i 2006.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil på vegg.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp membran og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 51 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 22 %, temperatur 19 grader C og duggpunkt -3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Kjøkken

Kjøkken med inngang fra entrè.
Innredningen er fra 2017 i følge eiers opplysning.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkebelysning.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Fritthengende ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med heltre.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser over kjøkkenbenk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

TG 2

Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og heltre.
Vegg- og himlingsflater i malte flater/teglstein.
Profilerte innerdører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling

TG 2

Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.
Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i leiligheten. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater vegger	Det er stedvis registrert riss/sprekker på vegger. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt grunnet alder for skorstein. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på piperehab. Videre undersøkelser anbefales.

Etasjeskiller - 4. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: soverom 1 og kjøkken

TG 3	Skjevhetsmåling	Det er merkbare skjevheter i boligen. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til: 34 mm på soverom 1 og 53 mm på kjøkken. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast. Ventilasjon med avtrekksvifte på våtrom. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2006.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Fordelerskap har åpninger/utettheter (luke/dør er ikke festet tilstrekkelig) til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Fordelerskap for rør-i-rør har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet må etableres.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1987.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører

TG 2 Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,39 meter til 2,72 meter i leiligheten.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 22.02.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

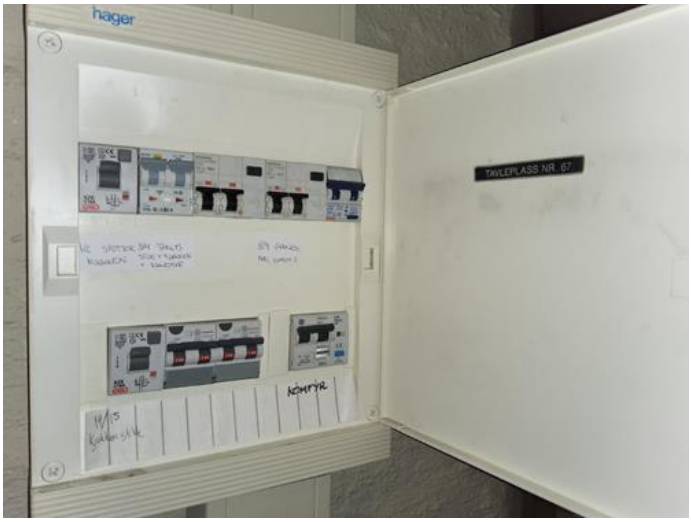
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

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 besluttes 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 unnlatelse 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
- Godgjøring 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 èn 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).

§ 17 Fravikelse
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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27

§ 18 Byggningsmessige arbeider
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.

Ønsker om tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må skriftlig godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

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.

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

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre
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.

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