NORDVIK

Alnagata 11

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Alnagata 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
19	Om boligen
31	Vedlegg
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.12.2025

Nøkkelinformasjon



Nydelig, 2-roms fabrikkleilighet med hems og store vinduer.
Svært god takhøyde på 3,3 m. 45 m² gulvareal. Sentrumsnær

Prisantydning	**4 130 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 202 380,-**
Fellesgjeld	**71 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 466,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til herlige Alnagata 11! En historisk fabrikkleilighet som byr på svært god takhøyde og store vindusflater. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med en lys stue, åpen kjøkkenløsning, et romslig soverom, en praktisk hems og et flislagt bad. Beliggenheten er sentrumsnært, men tilbaketrukket i en rolig gate. Det er kort avstand til matbutikker, kollektivtransport og mye mer.

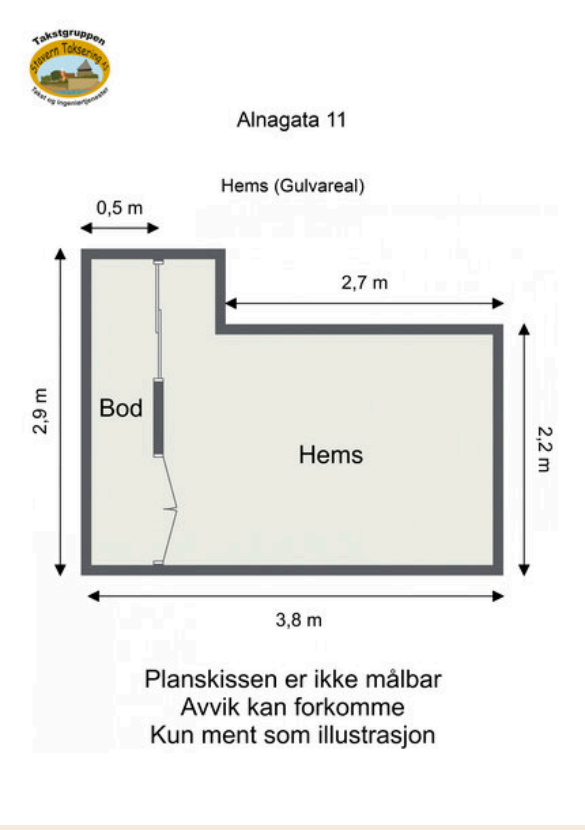
Kvaliteter:

- Godt førstegangskjøp
- Tidligere fabrikk som ble omgjort til leiligheter i 2006
- Generøs takhøyde og store vinduer
- Arealeffektiv med hems på 9 m²
- Kjellerbod
- Ingen dok.avg/forkjøpsrett
- Mulighet for leie av p-plass i garasje
- Beboerparkering rett utenfor
- Gangavstand til sentrum
- Bra kollektivtilbud med trikk/buss

Planløsning

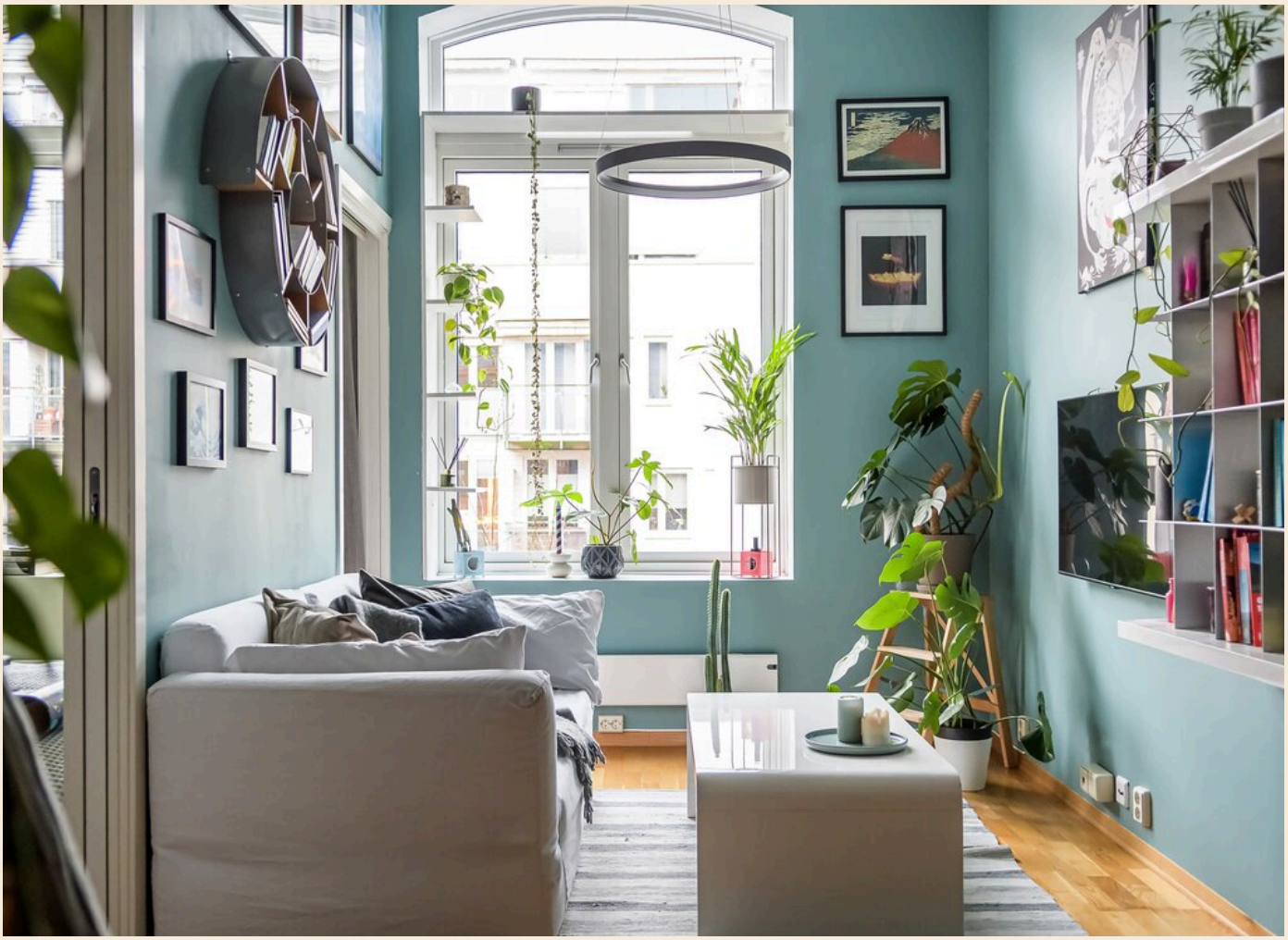
3. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm



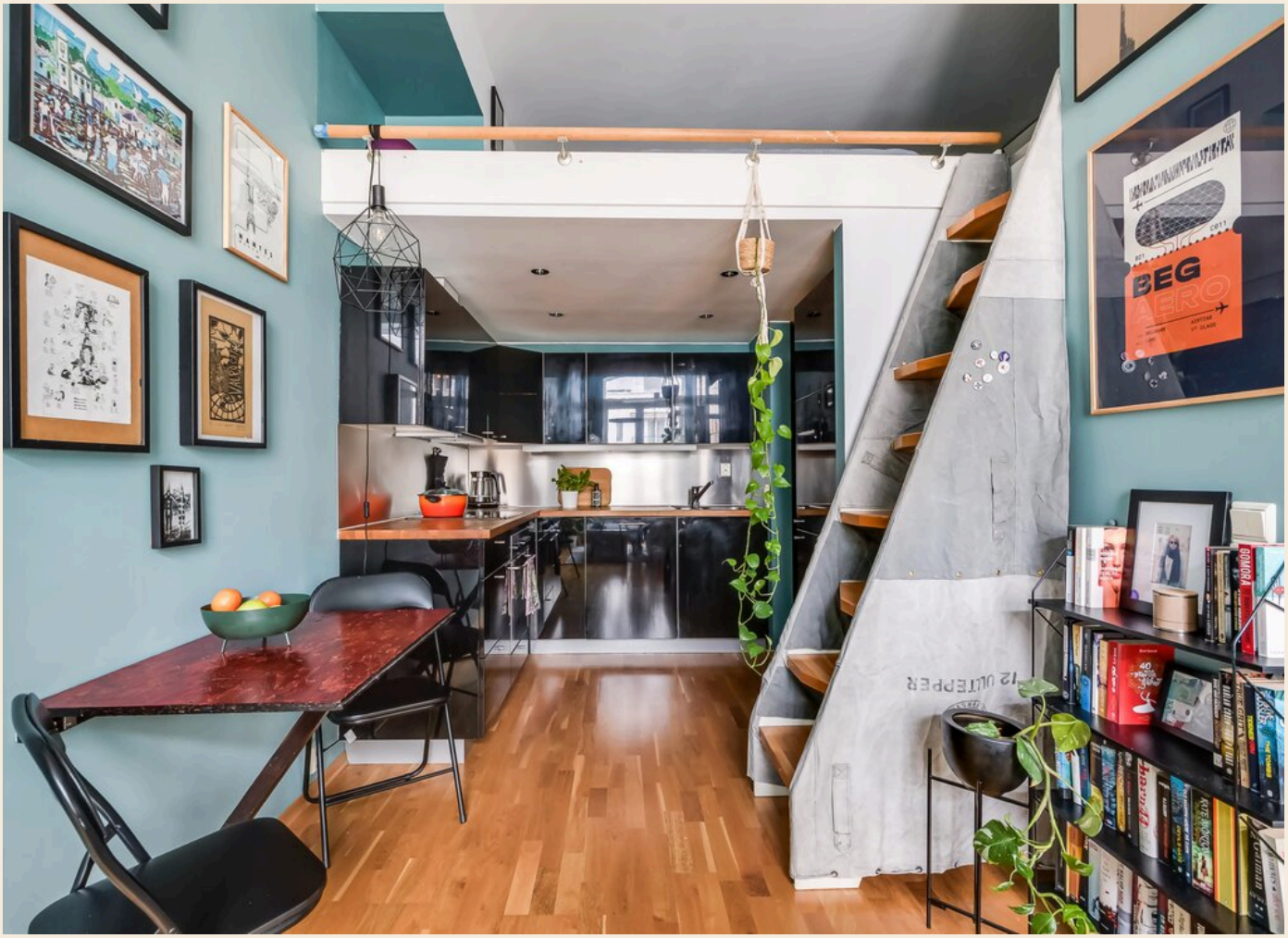


Hems
GUA: 9 m²


POLO&PAN
BEG






BEG
AERO






















Alnagata 11

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Alnagata 11

Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	24 min 1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	15 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.8 km

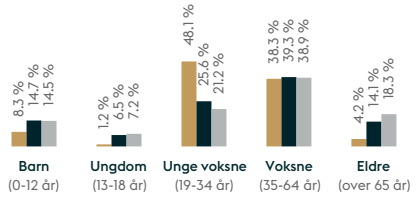
Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Lodalen Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ... 68 barn	2 min 0.1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	6 min 0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0... 77 barn	11 min 0.9 km

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	5 min
Ruinparken balløkke	7 min
Barry's Barcode	12 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0214/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 15 i Oslo kommune
Andelsnr 94 i Borettslaget Den Norske Skofabrik, org.nr. 988424587

Selger
Sanja Gagovic

Kjøpesum og omkostninger
4 130 000,- (Prisantydning)
71 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 201 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 202 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 211 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

Total gulvareal (GUA): 45 m²
Hems (GUA): 9 m²

Innhold
Boligen ligger i 3. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, soverom, hems og bad.

Det disponeres en kjellerbod på 3 m².

Standard
Entré:
Velkommen inn! Hyggelig entré med plass til å henge fra seg ytterklær og sko.

Stue/kjøkken:
En lys og romslig stue med over 3 meters takhøyde og flotte vindusflater fra 2021 som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det plass til både sofa, spisebord og øvrig møblement. Stuen og kjøkkenet har en åpen og sosial planløsning.

Kjøkkenet er innredet med slette fronter og heltre benkeplate. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er tilkoblet kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ikke komfyrvakt og automatisk vannstopper da det ikke var et krav da kjøkkenet ble montert.

Soverom:
Romslig soverom vendt mot rolige omgivelser. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Hems:
Praktisk hems på 9 m² som passer perfekt som ekstra soveplass eller til oppbevaring. Her er det god plass til seng og oppbevaringsmøbler. Varmtvannsbereder er plassert i skap på hems (120 liter).

Bad:
Flislagt bad pusset opp i regi av borettslaget i 2007. Baderomsinnredningen består av servantskap, dusjsone, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet. Badet er tilkoblet mekanisk avtrekk på badet.

Øvrig:
- Parkettgulv
- Automatsikringer
- Kullfilter på kjøkken
- 3-lags vinduer fra 2021
- Mekanisk avtrekk på bad
- Takhøyde på 3,27 m i stue

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2021 - Nye vinduer (i regi av borettslaget)

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Vinduer er endret i hele bygget på vegne av borettslag.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Utført av Tidemand elektro. Feilsøk på belysning i stue og kjøkken. Downlights kjøkken: trafo var brent og er skiftet. Belysning soverom: Hengt opp pendellampe. Belysning stue: Hengt opp lampe, montert vegglokk over tidligere porttelefonboks.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 28.11.2023

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

Byggemåte
Bygning, generelt:
Tidligere skofabrikk oppført i 1898. Ombygget til boliger i 2006. Fundamentert med murkonstruksjoner. Bærende veggkonstruksjon og fasader i teglstein. Etasjeskiller antatt av treverk, stubbloft. Takkonstruksjon av treverk, tekket med plater av metall/båndtekking. Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang. Vinduer har 3-lags glass med karm og ramme av treverk, datert 2021.

Bygningsdel, TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er ingen synlig avrenning fra rørfordelerskap.
Tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende følger ikke med:
- Taklampe i stue

Følgende følger med:
- Fastmonterte hyller i stue: bokhylle, svart hylle og hvit hylle
- Vaskemaskin

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 466,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:

Felleskostnader: 2 857,-
Kabel-TV: 163,-
Bredbånd: 140,-
Vedlikeholdsfond: 306,-

Felleskostnader inkluderer kabel-TV, bredbånd, kommunale avgifter, styrehonorar, felles forsikring, vaktmester, trappevask mm.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 913 565,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 654 259,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget inngikk en nye avtale med Telia om bredbånd og TV fra 1.januar 2023. Inkl. i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget ble stiftet i 2007 og innehar hele 143 andelsleiligheter, derav flere med hybeler til utleie. Tilsammen utgjør de mange beboere et flerkulturelt miljø med både unge og voksne som deler en ærverdig flott bygning og hyggelige felles arealer. De har garasje under bakgården og deler grøntarealet med Atlasgården i Konowsgate som gjør at de har enda fler hyggelige naboer å bli kjent med. Gården deres er spesiell i og med at det er den Gamle Skofabrik - Standard som er rehabilitert til moderne leiligheter.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.skofabrikken.no

Fellesvaskeri:
Borettslaget har et fellesvaskeri ved heisen i øverste kjelleretasje. Dette er hovedsakelig et tilbud til borettslagets hybelbeboere, men kan benyttes av alle. For å ta i bruk vaskeriet, trenger man et vaskekort for betaling.

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

Saker vedtatt ved årsmøtet mai 2024:
- Sak 5: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider. Saken tas til orientering.
- Sak 8: Forslag til vedtektsendring i avsnitt 5-1(3)
- Sak 9: Forslag til vedtektsendring om trykkimpregnert tre på balkonger
- Sak 10: Bruk av vedlikeholdsfond til baldakiner

Kort oppsummering av styrets arbeid 2024/2025 - les mer i vedlagt årsrapport for 2025 fra årsmøtet:
Elbilladeanlegg: Et av de største prosjektene i 2024 var installasjonen av elbilladeanlegget. Monteringsarbeidet ble utført av Torshov Elektro, og anlegget driftes nå av Movel.

Leiligheter med avvik fra PBE-godkjente plantegninger: Etter nærmere undersøkelser har vi avdekket avvik fra godkjente tegninger hos Plan og Bygningsetaten. Én andel er registrert med hybel, men har det i virkeligheten ikke. Fem andeler med hybler er ikke registrert med hybel. Dette skyldes at utbygger, Hvidsten Eiendom, hadde gjort endringer fra de opprinnelige godkjente plantegningene fra 2003, og at deres ansvarlige søker ikke byggesøkte de endelige tegningene. Dermed er det kun plantegninger fra 2003 som PBE forholder seg til. Vi har måttet leie inn arkitekt for å hjelpe oss i denne saken, og i et telefonmøte med arkitekt Asgeir Ljøen, i Modus Arkitekter, opplyste de at, basert på den foreliggende informasjonen og dokumentasjonen i saken, ikke vil kreve tiltakene omsøkt. De vil heller ikke følge opp saken videre som en eventuell ulovlighetssak.

Nytt gjerde, pukk og beplantning mot Arctanders gate.

Nytt booking og betalingssystem til fellesvaskeri: Det er etablert nytt bookingsystem til fellesvaskeriet (sommer 2024), deretter overgang til digital betalingsløsning og bookingsystem (desember 2024).

Dører: Flere ståldører i «vollgrav» er skiftet ut, samt nye dørpumper og dørstoppere der nødvendig og strukturelle oppgraderinger for å unngå vanninnsig. Arbeid utført av Bas Bygg AS.

Taksikringssystem og utbedring på tak: I samarbeid med Storo Blikkenslagerverksted er det etablert et skinnesystem langsgående som følger mønet for hele bygget.

Ventilasjonsrens og takvifter: Det er i samarbeid med Ventertek utført omfattende ventilasjonsnrens av leiligheter, kjeller og garasjeanlegg m/service, montering av nye takvifter på taket, avdekking av flere andeler med manglende ventilasjon, samt fiks av dette.

Radontiltak: Det ble påvist høye nivåer i noen av leilighetene. Det ble dermed montert et radonutsug for å minske disse verdiene. Nye målinger viser at disse tiltakene var vellykket og alle leilighetene som hadde forhøyede nivåer er nå innenfor normalverdier.

Heis: Det har vært en del utfordringer knyttet til vareheisen og spesielt den sårbarhet knyttet til grus o.l i dørsporene.

Sikringsskap: Nytt hovedsikringsskap/hovedtavle for garasje og bedret elsikkerhet.

Baldakiner:
Den 18/08 ble det montert baldakiner over alle dører på bakkeplan og i vollgraven (dører inn til bygget og garasjen), for beskyttelse av bygget. Dette tas fra vedlikeholdsfondet, som nevnt i protokollen fra årsmøtet.

Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider:
Det har over tid vært indikasjoner på at konstruksjonene er utsatt for slitasje. Etter nærmere undersøkelser og befaringer, har det blitt klart at det foreligger skader og materiellutmattelse i konstruksjonen, som på sikt kan utgjøre en risiko for brukerne. Dette gjelder spesielt gangbroene fra bakgården til leilighetsbygget og de underliggende betongkonstruksjonene i parkeringshuset.

Garasjeprosjekt:
For tiden pågår et forprosjekt som skal kartlegge omfanget av garasjerehabiliteringen, og danne grunnlaget for videre planlegging og gjennomføring. Dette arbeidet vil også danne grunnlag for et budsjett, som legges frem for andelseierne når nødvendige avklaringer foreligger. Borettslaget har valgt USBL som prosjektleder og konsulent i dette omfattende prosjektet. USBL inngår en samspillsavtale med Consolvo AS, som vil være totalentreprenør for rehabiliteringsarbeidet i bakgården, på gangbroene og i garasjeanlegget.

Det er vedtatt en omfattende rehabilitering av bakgården og garasjen, på grunn av dårlig utført arbeid av utbygger i 2007. Styret har fått klar beskjed om at dette ikke er noe som bør, men må gjøres. Her har borettslaget nettopp tatt opp et lån på 2 millioner, til bruk på forprosjektet, hvorav 1,3 er satt til alle undersøkelser og prøver, samt 700.000 til usikkerheter. Alt dette må gjøres for å få en kostnadsramme på selve prosjektet. Det blir dyrt, men hvor dyrt vet man foreløpig ikke.
- De 2 millionene, og resten av låneopptaket som gjøres når styret har fått vite de totale kostnadene, vil fordeles på alle andelseiere, og betales over 25 år.

- Felleskostnadene ble vedtatt økt med 8 % i fjor, fra januar 25, på grunn av generelle økte kostnader, noe som ble beregnet av Obos, for at borettslaget ikke skal gå i minus.

Mail fra styret 04.11.2025:
- Borettslaget har avtale med et skadedyrfirma, som har jevnlige kontroller og åtestasjoner diverse steder på utsiden av bygget og i garasjen.
Det er ingen kjente tilfeller av skadedyr i bygget.

- Styret ønsker å informere om at borettslaget er i gang med et forprosjekt knyttet til rehabilitering av garasjeanlegget og bakgården. Målet er å oppgradere anlegget teknisk, og sikre at det oppfyller dagens krav til sikkerhet, funksjonalitet og miljøvennlighet.

- Garasjeanlegget har over lengre tid hatt utfordringer med vanninntrengning, hovedsakelig som følge av svikt i tettesjiktet (membranen) i bakgården. Dette har medført betydelig slitasje og et økende behov for vedlikehold.

- Når forprosjektet er ferdigstilt, vil styret i samarbeid med USBL Prosjekt og Consolvo utarbeide en detaljert tidsplan og informere beboerne nærmere om:
> Fremdrift og oppstartsdato for arbeidene
> Parkering og eventuelle midlertidige endringer i byggeperioden
> Sikkerhetstiltak og adgangsbegrensninger

- Utover dette har vi et arbeid vi skal i gang med, og det er oppgradering av låssystemet i bygget. Kostnader til dette tas fra vedlikeholdsfondet.

- Felleskostnadene vil først øke med normal prisstigning, (3 eller 4 %), og når de har fått pris på hele prosjektet vil lån til dette fordeles hver enkelt andel.

Vi oppfordrer alle interessenter å lese årsmøtedokumenter, vedtekter og husordensregler som er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 71 000,-pr. 09.12.2025

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslaget har fire lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927017916
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo: 2 582 868,77
Innfrielsesdato: 01.04.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: 0,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927017908
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo: 85 166 434,47
Innfrielsesdato: 01.04.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: 0,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927037771
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo: 13 069 687
Innfrielsesdato: 01.04.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: 61 618,88,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927112528
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 1 983 610,00
Innfrielsesdato: 19.07.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: 54,78,-

Deler av fellesgjelden er nedbetalt for denne andelen, det gjelder lånenummer 94927017916 og 94927017908.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det ventes en økning i fellesgjelden, men det endelige beløpet er fortsatt usikkert i påvente av avklart omfang for garasjeprosjektet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 074 403,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3 836 532,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Borettslaget står foran et større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt som omfatter garasjeanlegget, gangbroene og bakgården. Undersøkelser har avdekket skader på betongkonstruksjoner og bærende elementer, hovedsakelig grunnet vannlekkasjer, korrosjon og slitasje over tid. Styret har engasjert USBL som prosjektleder og inngått samspillsavtale med Consolvo AS som totalentreprenør. Målet er å sikre trygge, langsiktige løsninger med profesjonell oppfølging og hensiktsmessig kostnadsfordeling over tid. Det er foreløpig for tidlig å si noe konkret om kostnadsrammen, da prosjektet fortsatt er i en planleggingsfase. Tiltakene planlegges gjennomført i løpet av de kommende årene, med nærmere tidsplan og omfang som avklares i samarbeid med prosjektpartene rådgiver for informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
For andelseiere er det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold.
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets området
- Eiere av utekatter oppfordres til å sterilisere/kastrere katten/e.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Merk at fellesarealer IKKE er luftegård for hunder og beboere som benytter den som luftegård vil bli bedt om å lufte hunden sin andre steder. Styret ber alle hundeeiere ta hensyn til dette da ikke alle er like trygge med hunder.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93062600

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 065 kvm (Eiertomt)

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Borettslaget har utført radonmålinger vinteren 2024. Målingene ligger under grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du i et attraktivt til i et veletablert og rolig nabolag på nedsiden av Ekebergskrenten i Gamlebyen. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. Området har hatt en spennende utvikling de siste årene med blant annet utbygging av Fjordbyen, Barcode, Operaen, Bjørvika og Kværnerbyen. umiddelbar nærhet ligger det en søndagsåpen Bunnpris, en stor KIWI og Skrenten pizza, som server en av byens beste pizzaer.

Det er gode tur- og reaksjonsmuligheter i området. En kort spasertur unna ligger Ekeberg som et populært turmål med sine fine grøntområder, skulpturpark og Ekebergrestauranten. Videre er det turmuligheter i Lodalen, med gangsti langs Alnaelva og Svartdalsparken. Du kan gå langs havnepromenaden som går fra Bygdøy i vest, via Tjuvholmen/Aker Brygge, Akershus festning, Vippetangen, Operaen og forbi Sørenga til Kongshavn. Langs denne promenaden finner man også mathallen Vippa på Vippetangen med god mat og drikke - samt Salt med matservering, sauna og konserter om sommeren.

Kun 10 minutters gange fra leiligheten når du Bjørvika som vokser frem som Oslos nye sentrum, særlig innen kultur med nye Deichmanske hovedbibliotek, Operaen, Munch-museet og fotografisk museum på Sukkerbiten. Her etableres det stadig nye konsepter både innenfor restaurant, mote, kultur og bademuligheter - et virkelig spennende område! Av restauranter finner du alt fra Maaemo, Brasseri Rivoli, Vaaghals, Nodee sky, Åpent bakeri og Talormade i Bispevika for å nevne noen. Sørenga bad kan også friste på varme sommerdager.

For den treningsglade finner du FitnessRoom Kværnerbyen, Jordal Amfi, SATS på Bjørvika, Barrys Bootcamp Barcode og Crossfit Gamlebyen. Det er et meget godt kollektivtilbud, fra middelalderparken har du tilgang til 13 og 19-trikken som går til sentrum, Nationaltheateret, Majorstuen og Rikshospitalet. Du kan også ta busslinjene 54, 34 og 74.

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelser fra Lodalen:
- Linje 34
- Linje 70/70N
- Linje 71

- Linje 74

Trikkeforbindelser fra Oslo Hospital:
- Linje 13
- Linje 19

Se ruter.no for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for bygget, men ekspedisjonsdokument datert 21.03.1902. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Bruksendring næring til bolig, datert 13.06.2014
- Loftsutbygging, bruksendring fra næring til bolig, datert 13.06.2014

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærheten:
Alnagata 11 - Etablering av glassbaldakiner over innganger.
Saksnummer: 202553669
Status: Tillatelse gitt, sak avsluttet.

Alnagata 11 - Utskifting av to heiser.
Saksnummer: 202212711
Status: Tillatelse gitt, sak avsluttet.

Konows gate 8B - Utskifting av heis
Saksnummer: 202521839
Status: Tillatelse gitt, under behandling.

Alnagata 3 - Oppføring av ny bakgårdsbebyggelse med to boenheter.
Saksnummer: 202204136
Status: Igangsettingstillatelse gitt. Søknad om ferdigattest.

Konows gate 33 F - Oppføring av rekkehus med 3 boenheter
Saksnummer: 202317907
Status: Avventer opplysninger for videre behandling. Klage mottatt.

Ekebergveien 11 - Bruksendring av garasje til bolig
Saksnummer: 202462739
Status: Sak trukket.

Ekebergveien 21 - Utgraving og bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202457142
Status: Ferdigattest mottatt.

Ekebergveien 1 C - Oslo gate 40 - Konows gate 2 - Oppføring av nybygg innenfor felt 2, rehabilitering og bruksendring av eksisterende hospitalbebyggelse fra hospital til kontor - Oslo Hospital. Endret tillatelse gitt.
Saksnummer: 202309675
Status: Igangsettingstillatelse gitt august 2025.

Konows gate 8 A - reparasjon av brannskille etter vannskade
Saksnummer: 202512124
Status: Under behandling, tillatelse gitt.

Konows gate 8 A - c - Oppføring av balkonger og markterrasser
Saksnummer: 202508020
Status: Igangsettingstillatelse gitt 10.07.2025.

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

301/233/15:
29.10.1901 - Dokumentnr: 901260 - Best. om vann/kloakkledn.

23.07.1910 - Dokumentnr: 900721 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.01.1916 - Dokumentnr: 912700 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse

08.01.1916 - Dokumentnr: 912701 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

19.10.1916 - Dokumentnr: 912702 - Erklæring/avtale
Best om å fjerne eller forandre et vindu
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.01.1919 - Dokumentnr: 912777 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

25.03.1920 - Dokumentnr: 901731 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.07.1920 - Dokumentnr: 901732 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.04.1925 - Dokumentnr: 993837 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

14.07.1947 - Dokumentnr: 304243 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. takreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

04.07.1949 - Dokumentnr: 309087 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. åpning i branngavl
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

07.10.1964 - Dokumentnr: 514374 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. takreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.06.1975 - Dokumentnr: 511007 - Erklæring/avtale
Best om lasterampe
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.06.1986 - Dokumentnr: 36895 - Best om garasje/parkering

13.10.1999 - Dokumentnr: 57585 - Rettighet
Rettighetshaver: Meyer Robert
Født: 02/10-1945
LEIEAVTALE
Leietid 2 år til 31.07.2000
Fra dato 01/05/1998
Leie 378.800 pr. år
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om forlengelse i 5 år
Med flere bestemmelser

25.08.2005 - Dokumentnr: 55269 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Konows gate.
Plikt til å avstå veggrunn vederlagsfritt til Oslo kommune
Med flere bestemmelser

08.01.1858 - Dokumentnr: 900010 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-

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

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

spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. desember 2025

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Megler
Oda Fossheim Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Alnagata 11, 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 15

Andelsnummer 94

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2115 **Referansenummer:** JB3981

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Oda Sagstuen Nordvik

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i tredje etasje i en leilighetsbygging med 4 etasjer. Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med liggende teglstein.

Takhøyder på 218 cm og 327 cm.
Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue med kjøkken
- Bad/vaskerom
- 1 soverom
- Hems på cirka 9 kvm
- Bod på ca. 3 kvm i fellesareal

Oppvarming:

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler.

Tilstand:

Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er produsert i 2021.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Døren har lite slitasje og er montert riktig.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette og malt.
Taket er også slett og malt. Overflatene er fra 2005, men er malt i senere tid.
Innvendig har boligen slette fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er mekanisk avtrekk til sentralt anlegg for ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin.
Rommet får tilluft fra spalte under baderomsdøren, og har mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjnisjen går mot en isolert kasse i vegg mot soverom.
Servant går mot leilighetens yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og heltre benkeplate, det er montert kitchenwall-plater over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette var ikke et krav når kjøkkenet ble bygget.
Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje. Benkeplaten har normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørfordelerskap er lokalisert i himling på bad. Det er avstegningsventiler til sanitærutstyr i rørfordelerskapet, og avstegningsventiler til kjøkken i kjøkkeninnredningen.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Det er tilluftsventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk fra bad.
Leiligheten har god ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er innebygget og er ikke besiktiget.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Det er gjort arbeid på anlegget i 2023 i forbindelse med utbedring av lys i stue og installering av nytt lys på soverom. Arbeidet er utført av Tidemand Elektro.

Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for brannvarsling.
Det er installert husbrannslange i kjøkkeninnredning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

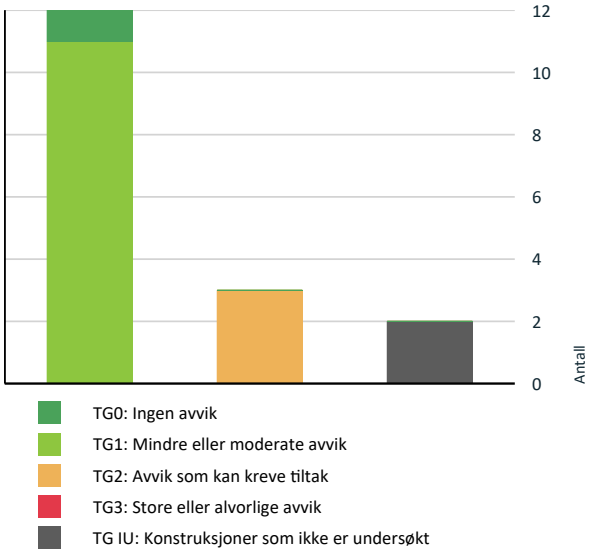
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bruken av rommene er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er produsert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Døren har lite slitasje og er montert riktig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette og malt. Taket er også slett og malt. Overflatene er fra 2005, men er malt i senere tid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette fyllingsdører.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er mekanisk avtrekk til sentralt anlegg for ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og slett, malt tak.
Det er hull i veggflis fra tidligere utstyr, hullene er tettet med silikon.

Årstall: 2005

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet får tilluft fra spalte under baderomsdøren, og har mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjnisjen går mot en isolert kasse i vegg mot soverom.
Servant går mot leilighetens yttervegger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med slette fronter og heltre benkeplate, det er montert kitchenwall-plater over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette var ikke et krav når kjøkkenet ble bygget. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje. Benkeplaten har normal bruksslitasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Det er mulig at borettslag eller sameie har egne vedtekter som forhindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Det anbefales derfor at dette avklares nærmere med styret i borettslaget eller sameiet før eventuelle tiltak gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørfordelerskap er lokalisert i himling på bad. Det er avstegningsventiler til sanitærutstyr i rørfordelerskapet,
og avstegningsventiler til kjøkken i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ingen synlig avrenning fra rørfordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.





TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftsventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk fra bad.
Leiligheten har god ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er innebygget og er ikke besiktiget.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Det er gjort arbeid på anlegget i 2023 i forbindelse med utbedring av lys i stue og installering av nytt lys på soverom. Arbeidet er utført av Tidemand Elektro.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

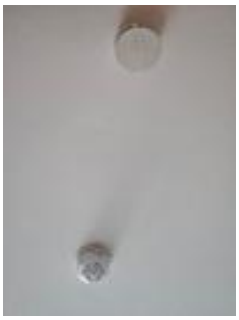
Boligen er tilkoplet sentralt anlegg for brannvarsling.
Det er installert husbrannslange i kjøkkeninnredning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

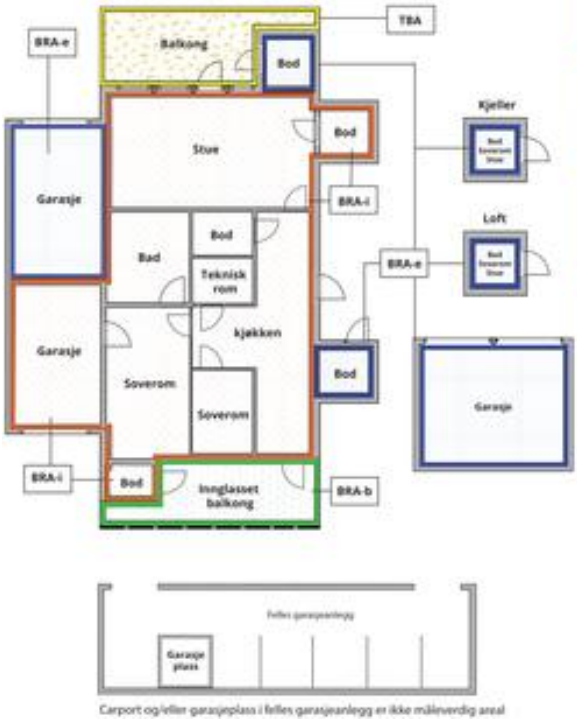
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	33	3		36		9	45
SUM	**33**	**3**				**9**	**45**
SUM BRA	**36**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom	Bod i fellesareal (bra-e)	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Arealet i hemsen har takhøyde under 190 cm og er medregnet som areal med lav himlingshøyde (ALH).
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Det er utført elkontroll i 2023
- Nye vinduer i perioden 2022 - 2023
- Koblet opp diverse lamper

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	33	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	15		0	3065.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Alnagata 11

Hjemmelshaver
Borettslaget Den Norske Skofabrik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK	988424587			Gagovic Sanja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
94

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv og populær beliggenhet ved foten av Ekebergskrenten i Bydel Gamle Oslo. Rett i nærheten finner du de fleste servicetilbud med trendy og populære kafeer og gode restauranter. Det er flotte tur- og grøntområder med Middelalderparken, Ruinparken og Svartdalsparken i nærheten. Alnaelven har idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum, og Lillomarka har utallige turmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Nordstrand. Fortsett på Konows gate. Kjør til Alnagata i Gamle Oslo

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	10.11.2025	
3	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gagovic, Sanja	9578-5999-4-3480605	2025-11-01 15:40:02

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. nov. 2025

Oppdragsnummer
34-0214/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Alnagata 11, 0192 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Sanja Gagovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer er endret i 2022 eller 2023 i helle bygget på vegne av boretslag

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidemand elektro Feilsøk på belysning i stue og kjøkken. Downlights kjøkken: trafo var brent og er skiftet Belysning soverom: Hengt opp pendellampe. Belysning stue: Hengt opp lampe Montert vegglokk over tidligere porttelefonboks.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 28.11.2023

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0214/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gagovic, Sanja	**2025-11-01**

Identifikasjon

bankID Gagovic, Sanja

Signicat

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

Vedtekter
for
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
org.nr. 988 424 587

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. juni 2005
Endret ved vedtak 27.05.09. 22.06.10 og 05.05.15
Endret på ordinær generalforsamling 2. mai 2017
Endret på ordinær generalforsamling 9. mai 2022
Endret på ordinær generalforsamling 25. mai 2023
Nytt punkt 5-1 (3) ble vedtatt på Ekstraordinær generalforsamling 18. desember 2024
Endret på ordinær generalforsamling 07. mai 2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Den Norske Skofabrik borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

2-4 Garasjeplass
(1) Det er ikke tillatt for andre enn andelseiere i borettslaget å erverve garasjeplass i borettslaget.

2 - 4 (2) Laderett
(2) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier som har bruksrett til garasjeplass. Strøm betales etter målt forbruk.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett
(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, gjøre de sikkerhetstiltak man finner nødvendig og lage og revidere regler for dyrehold.

(6) Selger har plikt til å påvise bod tilhørende parkeringsplass ved overdragelse, og plikter samtidig å overlevere parkeringsbevis.

(7) Alle boder skal være registrert i borettslagets register. Registreringsplikten er andelseieres. Kan føre til bortfall av rettighet.

(8) Kontaktinformasjon
Andelseier plikter til enhver tid å ha korrekt mobiltelefonnummer og e-post-adresse registrert hos forretningsfører og borettslaget

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen uten søknad, forutsatt at beboere registreres i hybel-/leietakerregisteret ved henvendelse til styret. Det forutsettes at andelseier er (registrert i folkeregisteret) folkeregisteret med adresse i Alnagata 11, og at under 50% av boligen er utleid.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier plikter å informere leietakere, her inkludert hybelboere, om borettslagets vedtekter og husordensregler samt henvise til vår web- og facebook side for ytterligere informasjon. Det stilles også krav om at ansvarlig leietaker(e) møter på første styrevakt etter innflytting for en nærmere presentasjon, samt signerer borettslagets erklæring om at husordensregler og vedtekter er lest og tatt til etterretning. Brudd på ordensregler og/eller vedtekter vil kunne medføre krav om snarlig fraflytting for andelseiers regning og risiko.

(5) Det er tillatt å overlate bruken av garasjeplass til andre enn de som bor i borettslaget eller er på besøk i borettslaget. Styret må infomeres om eventuell bruksoverlatelse av garasjeplassen. Eksterne leietakere av garasjer eller boder kan kun benytte fjernkontroll for adgang til garasjeanlegg. Nøkkelbrikker som gir adgang til bygget skal IKKE utleveres.

5 VEDLIKEHOLD

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har eksplisitt bruks- og styringsrett, samt det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom eier av andel 132 ønsker at heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
Alle beboere i 4 etasje som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Borettslaget skal også holde vedlikehold og utskifting av sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, unntak ved innsetning av egen teller for andeler med egen hybel som i så fall er andelstakers ansvar.

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

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

5-3 Dekning av utbedringskostnader
Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold i egen leilighet innenfor andelseieres kontroll. Det samme gjelder andre kostnader som klart kan føres tilbake til andelseiers forhold. Dette gjelder for eksempel fjerning av søppel og andre gjenstander. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslagets bygningsforsikring, begrenses andelseiers ansvar til å betale egenandel, der forsikringen brukes i tilknytning til andelseiers leilighet. Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side

5-4 Brannvern
Den enkelte andelshaver er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelshaver til å snu brannslukkingsapparatet 1 –2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn

med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER/ANDELER

Sammenslåing av to leiligheter/andeler belastes med fellesutgiftene for de to tidligere leiligheter. Fellesgjelden belastes med kapitalkostnadene for de to tidligere leiligheter. Leilighetene som skal slås sammen må være direkte tilknyttet hverandre, dvs. direkte ved siden av hverandre.

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr.39.

Husordensregler

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl 06.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 20.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alle fellesarealer står til beboernes benyttelse. Borettslaget fellesarealer forvaltes av et fellesorgan for gården (styret/vaktmester). Beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Bruksretten til garasje kan overlates til andre som må følge de bestemmelser som blir vedtatt for husordensregler og relevante vedtekter. Det er forbudt å parkere på borettslagets fellesarealer ellers. Ved utleie av parkeringsplass skal det ikke gis ut nøkkel, men kun fjernkontroll/brikke til leietakere som ikke bor i gården.

§ 5 Husdyrhold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslaget dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eiere av utekatter oppfordres til å sterilisere/kastrere katten/e.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapning av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Borettslaget Den Norske Skofabrik Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2017
6. Kommer det inn skriftelige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Søppel og renhold

1. Søppel må pakkes godt inn før det kastes søppelkassen. Pakkene må ikke være for store.
2. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plenen o.l.
3. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig.
4. Hvis en merker veggdyr eller annet skadedyr, må dette straks meldes til styret.
5. Eventuelt utrydding av skadedyr i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.
6. Søppel og skrot som blir hensatt/lagret i fellesareal, tilfluktsrom, balkong ved flytting fra leiligheten og lignende i påvente av felles lofts- og kjellerrydding i borettslagets regi, er forbudt.
7. Ved brudd på pkt 5 og 6 vil styret/vaktmester eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
8. Personlige eiendeler skal aldri oppbevares i ganger/fellesarealer, herunder sko, dørmatter, søppelposer, sykler, barnevogner etc. Gjenstander vil fjernes for andelseiers regning.
9. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjøringsselskap, andelseiere/beboere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig.

§ 7 Fellesarealer og boder

1. Røyking er ikke tillatt i gangene eller inne på fellesarealer. Dette gjelder også utenfor inngangspartiene. Det er satt opp askebegre i bakgården. Vis hensyn!
2. Andelseier er ansvarlig for forsvarlig lagring i garasjer/boder med tanke på fukt, kondens, skitt og søl. Bodene skal være låst, også når de ikke er i bruk.
3. Beboer må følge oppsatte skilter.

§ 8 Postkasseskilt

Postkasseskilt skal bestilles fra vaktmester og leveres i standard utførelse, og byttes ut etter hvert som både eier og/eller leietaker byttes ut. Annen merking vil bli periodisk fjernet av vaktmester.

§ 9 Vaskeri

Vaskeri brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tørking kan finne sted på andre dertil egnede steder, forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

§ 10 Markiser, antenner etc.

1. Anskaffes markiser, er andelseier ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer. Borettslaget bestemmer hvilken type markiser/persienner som kan benyttes.
2. Parabolantenner/annet festet på fasade eller balkong er ikke tillatt.

§11 Andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten. Borettslaget Den Norske Skofabrik Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2017
2. Andelshavere er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter.
3. Andelshaver må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
5. På egen bekostning kan andelshavere skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller

funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelshavere ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes.

6. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets vaktmesterselskap eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelshaver miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap.Ved akutte vannlekkasjer skal rørlegger kontaktes, dersom styret/vaktmester ikke er tilgjengelig.
7. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelshavers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
8. Alle andelshavere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
9. Forandringer av leiligheten eller dens utstyr må godkjennes av styret på forhånd.

§ 12 - Brannsikring

1. Den enkelte andelshaver er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelshaver til å snu brannslukkings- apparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.
2. Det er ikke tillatt å skru ned eller dekke til sentrale brannvarslere.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

§ 13 – Skytevåpen

All bruk av skytevåpen er strengt forbudt.

§ 14 – Ansvar og erstatningsansvar

1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§ 15 – Kommunikasjon med styret

Henvendelser fra andelshavere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig. Digital kommunikasjon skal skje via Vibbo eller styrets epost: styret.alnagata@gmail.com.

§ 16 - Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre. Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for andelseierne.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7180
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 19:00, Freserveien 1, 0195 Oslo. Møterom: Auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til Freserveien 1.

Møtet starter kl. 19:00, så vennligst kom 10 til 15 minutter før for registrering. Vi skal registrere fremmøte av alle deltakerne, og det vil være kaffe og vann tilgjengelig i lokalet. Møterommet befinner seg i byggets 3. etasje, og representanter fra styret vil stå i resepsjonen for å ta dere imot og vise dere til møterommet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag til vedtektsendring i avsnitt 5-1(3)
9. Forslag til vedtektsendring om trykkimpregnert tre på balkonger
10. Bruk av vedlikeholdsfond til baldakiner
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til infoskriv om rehabiliteringsprosjektet i garasjen, bakgården og gangbroene. Audun Paulsberg fra USBL og Lars Sverre Sandven fra Consolvo informerer om status. Vi setter av 30 minutter til saken.
Se siste avsnitt i styrets arbeid for mer informasjon om saken.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024-2025.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 7180.pdf
3. Revisjonsberetning 7180 Borettsl. Den Norske Skofabrik.pdf

---

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 430 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000,-.

Sak 8

Forslag til vedtektsendring i avsnitt 5-1(3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andel 132 har tilgang til en privat heis i borettslaget, som er regulert i vedtektene. Styret foreslår endringer i vedtektenes avsnitt 5-1(3) for å presisere at eier av andel 132 har eksplisitt bruks- og styringsrett over heisen, samt en endring som tydeliggjør at eieren av andel 132 må være enig dersom bruken av heisen skal avvikles.

Gjeldende vedtekt i dag:
«5 VEDLIKEHOLD
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.»

Forslag til endring: Legg til følgende tekst etter "Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har": «**eksplisitt bruks- og styringsrett samt**».

Teksten under illustrerer hvordan den foreslått endringen legges inn:
«Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har **eksplisitt bruks- og styringsrett**, **samt** det fulle vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11»..

Det foreslås å fjerne følgende tekst i vedtektens punkt 5-1 (3):
«Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».
For å endre til følgende presiseringen: «**Dersom eier av andel 132 ønsker at heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».**

Forslag til vedtak

Forslaget krever to tredjedels flertall. Endringen innebærer å legge til teksten «eksplisitt bruks- og styringsrett samt» etter "Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har", og å erstatte teksten «Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk» med «Dersom eier av andel 132 ønsker at heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».

Sak 9

Forslag til vedtektsendring om trykkimpregnert tre på balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Alle beboere i 4.etg som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt, eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under.

Styret foreslår at følgende tekst legges til under punkt 5-1 (4) i borettslagets vedtekter, som omhandler andelseiernes vedlikeholdsplikt:
"Alle beboere i 4.etg som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt, eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under."

Forslag til vedtak

Styret foreslår at et nytt avsnitt legges til under punkt 5-1 (4) i borettslagets vedtekter. For at vedtektsendringen skal vedtas, kreves det to tredjedels flertall. Den foreslåtte teksten som skal tas inn i vedtektene er som følger: "Alle beboere i 4. etasje som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under."

Sak 10

Bruk av vedlikeholdsfond til baldakiner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på baldakiner, og akseptert et tilbud på 105.450,- fra Emvik AS. Dette er nødvendig vedlikehold, for å hindre mer skader på gulv, vegger og tak innvendig. og på inngangspartier. Baldakinene vil også beskytte låsene. Montering anslås til rundt kr. 150.000,- inkludert montering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr. 150.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet baldakiner.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling
Christopher Sand velges som styreleder for 2 år.

Adèle Jutulstad velges som styremedlem for 1 år

Georg Øverland velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Eirin Vibeke Pettersen Wikran velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Synne Anine Selstad velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Roller og kandidater

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

- Christopher Sand

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adèle Jutulstad

  Adèle stiller til gjenvalg som styremedlem for ett år.
- Eirin Vibeke Pettersen Wikran

  Jeg heter Eirin og er "snart voksen" (48 år).
  Jobber til daglig som Avdelingsleder på Spa og vant til å se helhetlig og lete etter gode løsninger for flertallet. Har bodd her siden borettslaget startet, så er for god skomaker å regne. Jeg har alltid hatt lyst til å bidra, men har nå endelig kommet i en situasjon der jeg har overskudd og energi til å yte mer.
- Georg Øvland

  Er siviløkonom og katteeier og jobber til daglig med budsjett. Har sittet som vara til styret det siste året og har erfaring fra styreverv i frivillige organisasjoner og som tillitsvalgt på jobb. Fylte nylig 30 år og har bodd i første etg. i skofabrikken siden 2023. Ønsker å bidra til å videreføre borettslaget som et trivelig og veldrevet sted å bo.
- Synne Anine Selstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets arbeid 2024/2025

Under nevnes et utvalg av de tingene styret har jobbet med i løpet av perioden 24/25.

Styrets orientering om drift og vedlikehold av borettslaget
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt jevnlige styremøter og daglig dialog både internt i styret og med vaktmesteren. Vi har behandlet og vedtatt saker kontinuerlig, både enkeltsaker og større prosjekter over tid. I tillegg har vi gjennomført arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer og møter vedrørende tilbud og kontrakter med ulike firmaer. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår rådgiver i OBOS, Pernille Olsen.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for sitt arbeid, som tydeliggjør kravene som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omfatter styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Besvarelse av henvendelser
I tillegg til oppmøte ved akutte hendelser (som politi, brann og sanering) har styret behandlet mer enn 1400 henvendelser via e-post, samt telefoner, andre kanaler og på styrevakter i perioden. Henvendelsene kommer fra blant annet andelseiere, leietakere, meglere, advokater, entreprenører, samarbeidspartnere og leverandører, og omfatter alt fra enkle spørsmål om nøkkelbestillinger til mer kompliserte juridiske problemstillinger.

Styrevakt
Styret har tidligere vært tilgjengelig annenhver tirsdag fra kl. 18:30 til 19:00 ved postkassene. Her har styret vært behjelpelige med henvendelser hva angår bosituasjon, fylle på vaskekort, nøkler, boder, økonomi etc. Grunnet nytt booking- og betalingssystem på vaskerommet, og opplevelsen at det ikke har vært behov for å treffe styrevakten ellers i dette tidsrommet, valgte vi å avvikle denne vakten fra februar 2025. Utover jevnlig dialog med beboere digitalt, vil styret være tilgjengelig fremover på dugnader og ved spesielle behov.

Kompetanseheving
Styret tilrettelegger for og oppfordrer til kursing og intern kunnskapsoverføring blant medlemmene.

Håndtering av fakturaer og regnskap
Styret har kontinuerlig håndtert fakturaer, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, i samsvar med god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.

Gjennomgang av leverandører
Styret arbeider kontinuerlig med å følge opp leverandører, både når det gjelder pris og kvalitet, for å sikre at borettslaget får best mulige betingelser og leveranser. Eksempler på dette inkluderer bytte av forsikringsselskap, pågående forhandlinger med leverandør av infrastruktur til elbil-lading og forsikringstvist med tidligere forsikringsselskap.

Godkjenning av nye andelseiere
Styret har arbeidet kontinuerlig med godkjenning av nye andelseiere i forbindelse med andelsoverdragelser. Dette har hovedsakelig bestått av godkjenning av nye eiere, men har også medført noe ekstraarbeid i forbindelse med utflyttere som ikke har vært ryddige i sine salgsforpliktelser, som for eksempel overrekkelse av nøkler, garasjeplasser og boder.

Behandling av søknader om bruksoverlating
Søknader om bruksoverlating (utleie) blir vurdert og behandlet løpende av styret. Styret følger disse søknadene strengt, og har de siste årene jobbet målrettet for å hindre uberettiget bruksoverlating i borettslaget. Dette arbeidet har gitt tydelige resultater i form av mindre støy, mindre hærverk og generelt et bedre bomiljø.

Økonomiske disposisjoner
Styret har sammen med rådgiver i OBOS vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene etter behov. Styret har i samråd med Obos økt felleskostnadene med 8% fra 1. januar 2025. Denne økningen var nødvendig for å dekke et estimert underskudd på 539 000 kroner i budsjettet for 2025. Økningen i felleskostnadene skyldtes en generell prisvekst (KPI-justering), samt en betydelig økning i forsikringspremien, vann- og avløpsavgiften og renovasjonsavgiften.

Elbilladeanlegg
Et av de største prosjektene i 2024 var installasjonen av elbilladeanlegget. Monteringsarbeidet ble utført av Torshov Elektro, og anlegget driftes nå av Movel.

Ladeanlegget vårt er utstyrt med DEFA-ladere som benytter et laststyringssystem kalt Multi-Level DLM. Dette systemet skal optimalt fordele strømmen mellom ladestasjonene. Etter at anlegget ble installert, oppdaget DEFA at deres nåværende løsning for Multi-Level DLM ikke fungerer optimalt på anlegg som vårt med flere kurser. Dette har vært årsaken til problemene vi har opplevd i oppstartsfasen.

DEFA jobber med en oppdatert versjon av systemet som skal håndtere anlegg med flere kurser. Dessverre har vi ikke fått informasjon om når denne oppdateringen vil være tilgjengelig.

I mellomtiden har Movel implementert en midlertidig løsning som gjør at ladeanlegget kan brukes uten Multi-Level DLM-funksjonaliteten. Dette betyr at ladestasjonene er i drift, men det kan fortsatt oppstå periodiske begrensninger i tilgjengelig strøm til lading. I praksis skal dette normalt sett gå fint, da det ikke er betydelig antall elbiler som lader samtidig.

Dette er årsaken til utfordringene vi møtte ved oppstarten av ladeanlegget, som egentlig skulle vært operativt fra medio desember. På grunn av de tekniske problemene ble det ikke operativt før i starten av januar. Styret er nå i en klageprosess med leverandøren DEFA vedrørende disse problemene. Vi vil fortløpende holde beboerne oppdatert om utviklingen.

Inntil videre ber vi alle brukere være oppmerksomme på at det kan oppstå begrensninger i ladeanlegget. Vi oppfordrer til å melde eventuelle problemer direkte til Movel, slik at de kan gi nødvendig bistand.

Leiligheter med avvik fra PBE-godkjente plantegninger
Etter nærmere undersøkelser har vi avdekket avvik fra godkjente tegninger hos Plan og Bygningsetaten. Én andel er registrert med hybel, men har det i virkeligheten ikke. Fem andeler med hybler er ikke registrert med hybel. Dette skyldes at utbygger, Hvidsten Eiendom, hadde gjort endringer fra de opprinnelige godkjente plantegningene fra 2003, og at deres ansvarlige søker ikke byggesøkte de endelige tegningene. Dermed er det kun plantegninger fra 2003 som PBE forholder seg til. Vi har måttet leie inn arkitekt for å hjelpe oss i denne saken, og i et telefonmøte med arkitekt Asgeir Ljøen, i Modus Arkitekter, opplyste de at, basert på den foreliggende informasjonen og dokumentasjonen i saken, ikke vil kreve tiltakene omsøkt. De vil heller ikke følge opp saken videre som en eventuell ulovlighetssak.

Styret presiser at hyblene og brannskillet mellom boenhetene og fellesareal og mellom innvendig hybel og øvrig del av leiligheten i de aktuelle fem boligene er bygget opp på tilsvarende måte som de øvrige 40 leilighetene med hybler, og som oppfyller de tekniske forskriftene som gjaldt på tidspunktet for ombygging og godkjenning i 2006, herunder krav til brannsikkerhet og lyd. Andelseiere er informert om status, og jurist har utformet et skriv som ligger inne hos Obos, der meglere informeres om situasjonen.

Nytt gjerde, pukk og beplantning mot Arctandersgate
Gjerdepartier var ødelagt langs Arctandersgate, og manglet deler av veien i krysset Arctandersgate/Alnagata. Nordstrand Gjerdefabrikk har reparert og videreført gjerdet med port. Ved å gjerde inn området sparer vi vedlikeholdskostnader til fjerning av graffiti, henslengt avfall, hundeekskrementer og hever terskelen for uvedkommende på kveldstid til beboeres sjenanse. Landskapsmesteren har pukket opp langs husveggen og plantet vintermispel i skråningen, samt gressplen ut mot krysset.

Flushing av nøkkelbrikker
Borettslaget opplevde flere innbrudd gjennom 2024, og styret besluttet derfor å gjennomføre en flush av nøkkelbrikkene, slik at alle nøkkelbrikker som ikke tilhørte beboerne, ble deaktivert. Etter denne flushingen har det blitt rapportert betydelig færre innbrudd, og styret anser derfor dette tiltaket som vellykket.

Nytt booking og betalingssystem til fellesvaskeri
Det er etablert nytt bookingsystem til fellesvaskeriet (sommer 2024), deretter overgang til digital betalingsløsning og bookingsystem (desember 2024). Beboere med utgått vaskekort med kreditt har fått tilbakeført dette.

Dører
Flere ståldører i «vollgrav» er skiftet ut, samt nye dørpumper og dørstoppere der nødvendig og strukturelle oppgraderinger for å unngå vanninnsig. Arbeid utført av Bas Bygg AS. Det er også etablert rampesystem i U1 fløy C, for enklere adkomst for barnevogner/rullestoler mellom garasje og hovedbygg.

Taksikringssystem og utbedring på tak
I samarbeid med Storo Blikkenslagerverksted er det etablert et skinnesystem langsgående som følger mønet for hele bygget. Sammen med etablering av to stigetilganger og trappestiger utenfor lufteluke i fløy A og C, gir disse oppgraderingene nå tilgang til å utføre

servicearbeider på taket i Alnagata, uten lifttilgang for hver eneste jobb. Herunder rydding av snø, ventilasjonsservice, etterstramming av snøfangere og generelt vedlikehold. Det sparer borettslaget for store ressurser og tid i fremtiden, og gir et tryggere bygg å bo i. Storo Blikkenslagerverksted har også skiftet ut luftehatt langs mønet, og utført punktreparasjoner på steder der sinkplater på tak har vært skadet.

Ventilasjonsrens og takvifter
Det er i samarbeid med Ventertek utført omfattende ventilasjonsnrens av leiligheter, kjeller og garasjeanlegg m/service, montering av nye takvifter på taket, avdekking av flere andeler med manglende ventilasjon, samt fiks av dette. Det er også montert en filterboks på ventilasjonskanalen som ledes ut av lysgrav, for å forhindre sjenerende lukt hos beboere. Ventilasjon i fellesvaskeriet er bedret for håndtering av luftfuktighet.

Radontiltak
Det ble påvist høye nivåer i noen av leilighetene. Det ble dermed montert et radonutsug for å minske disse verdiene. Nye målinger viser at disse tiltakene var vellykket og alle leilighetene som hadde forhøyede nivåer er nå innenfor normalverdier.

Drenering søppelskur og rørføring i bakgård
Det er etablert en drenering/fordrøyning til søppelskuret i bakgård i regi av Viken & Oslo Anlegg og Rørentreprenøren, for å begrense smeltevann som trenger inn og lager et basseng i søppelskuret når våren kommer. Dette har fungert godt, og sparer Smekk AS for mange unødvendige timer til oppsuging av overvann, så de kan bruke tiden på andre oppgaver i skofabrikken. Vi har kartlagt alle fordrøyninger og rørføringer fra bakgård til hovedkum for bedre kontroll på overvann.

Rengjøring
I perioden har Havfruen Renhold AS foretatt ukentlig renhold, og ekstra rengjøring ved behov. Fasadevask og garasjevask ble utført i vår 2024, samt sanering av bodarealer etter oversvømmelsen i pumperommet fra stormen Hans.

Forsøpling og kostnader knyttet til dette
Vi opplever stadig at store gjenstander og søppel blir plassert i fellesarealene. Vi opplever også stadig at beboere kaster gjenstander som egentlig skal kastes på gjenvinningsstasjon i søppelskuret. Det koster borettslaget mye penger å fjerne dette og vi minner dere om at fellesarealene og søppelskuret ikke er gjenvinningsstasjoner.

Nye baldakiner
Styret har innhentet tilbud, hatt møter med arkitekt, byantikvaren og leverandør av baldakiner til montering utenfor enkelte inngangspartier. Dette for å hindre at vann trenger inn dører og lister, samt å beskytte lås. Status i saken er at ansvarlig søker, Modus Arkitekter, nå har sendt søknad om oppføring av baldakiner til Plan- og bygningsetaten. Montering vil skje når dette foreligger.

Dugnad og julegrantenning
Vi fortsetter å organisere vår/høst-dugnader og julegrantenning fremover. Vi opplever godt oppmøte og vi ønsker å takke alle gode naboer som stiller opp og bidrar til et hyggeligere uteareal og borettslag.

Befaringer
Det er holdt befaringer med leverandører av drifts-, vedlikeholds, og rehabiliteringsselskaper og rådgivere.

Forsikringstvist
Styret jobber med en forsikringstvist som omhandler dekningsgraden av skadeutbedringer etter vanninntrengningen i andel 17 i 2019. Dette er knyttet til dreneringsprosjektet langs Arctandersgate.

Ekstraordinær generalforsamling
Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling, der flertallet stemte imot gjenopprettelse av kameraovervåking, og stemte for vedtektsendring vedrørende ansvar og kostnader knyttet til privatheis til andel 132, der dette tilfaller andel 132.

Heis
Det har vært en del utfordringer knyttet til vareheisen og spesielt den sårbarhet knyttet til grus o.l i dørsporene. Det har vært en mengde serviceutrykninger fra Schindler, og vi jobber både med grundig ettergåelse av fakturaer for dette, men også for å finne gode løsninger på denne sårbarheten.

Skadedyr
Vi har utført løpende skadedyrkontroll i samarbeid med vår servicepartner PHM Skadedyrkontroll AS, og gjennomgår kvartalsvise rapporter, som tilsier at dette er under kontroll med nåværende åtestasjoner. Ingen ytterligere tiltak nødvendig. Unngå mating av fugler, det tiltrekker seg også rotter og mus. Fint om alle hjelper å holde det ryddig rundt husveggene og fjerne vegetasjon som vokser tett inntil bygningen.

Brannsikkerhet
I år har vi utført brannvernskontroll i samarbeid med Norsk Brannvern AS for fellesarealer, samt kontroll av fellesalarm-anlegget, utført av Schneider, samt klokketest. Enkelte nye detektorhoder er byttet ut. Vi har også laget O-planer, som nå henger ved brannsentralen.

Sikringsskap
Nytt hovedsikringsskap/hovedtavle for garasje og bedret elsikkerhet

Klager på støy
Styret har fått inn flere klager på støy i 2024-2025. Vi minner om stilletid mellom 22-08 og ber beboere om å respektere dette.

Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider
Som mange av dere kanskje har observert, har vi over tid hatt indikasjoner på at konstruksjonene våre er utsatt for slitasje. Etter nærmere undersøkelser og befaringer, har det blitt klart at det foreligger skader og materiellutmattelse i konstruksjonen, som på sikt kan utgjøre en risiko for brukerne. Dette gjelder spesielt gangbroene fra bakgården til leilighetsbygget og de underliggende betongkonstruksjonene i parkeringshuset.

De primære utfordringene som er identifisert inkluderer:

- Vannlekkasjer i garasjeanlegget som har ført til rustangrep på bærende konstruksjoner og et generelt for fuktig klima. Det er blant annet påvist en utett membran på garasjetaket.
- Områder i garasjen uten støpeasfalt har betongskader med betydelig armeringskorrosjon.
- Saltholdig vann fra innsig som biler drar med seg inn, har samlet seg i isolasjonen rundt søyler og langs vegger, noe som krever umiddelbare tiltak.
- Korrosjon på stålsøyler i garasjeanlegget, hvor omfanget er vanskelig å fastslå på grunn av innkapsling.
- I bakgården er membranen under dekket svekket, sannsynligvis på grunn av store trerøtter som har penetrert. Dette bidrar til vanninntrenging i garasjen.
- Plenområder i bakgården har sunket sammen og fungerer som bassenger som holder på vann, noe som skader underliggende konstruksjoner.
- Det er også påvist lekkasjer i rampen ned til garasjen, med påfølgende kalkutfelling som kan angripe armeringen.

Styret har tatt disse utfordringene på alvor og har arbeidet med å finne de beste løsningene for å sikre borettslagets interesser og beboernes sikkerhet. For å sikre en god og strukturert gjennomføring av nødvendige utbedringer, har styret besluttet å engasjere ekstern ekspertise.

Vi har valgt USBL som vår prosjektleder og konsulent i dette omfattende prosjektet. USBL inngår en samspillsavtale med Consolvo AS, som vil være totalentreprenør for rehabiliteringsarbeidet i bakgården, på gangbroene og i garasjeanlegget. En samspillsavtale innebærer et tett samarbeid mellom byggherre, prosjektleder og entreprenør fra en tidlig fase for å sikre mest mulig effektive og hensiktsmessige løsninger.

Representanter fra USBL (Audun Paulsberg) og Consolvo (Lars Sverre Sandven) vil være til stede underveis på førstkommende generalforsamling (7. mai kl. 19 i Kværnerbyen) for å presentere prosjektet nærmere, redegjøre for årsakene til de nødvendige tiltakene og svare på spørsmål fra dere, beboerne. Vi håper på et godt oppmøte!

Styrets mål er å gjennomføre nødvendige utbedringer på en måte som ivaretar sikkerheten, sikrer langsiktige løsninger og fordeler kostnadene over tid der det er hensiktsmessig.

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**833 240**	**277 156**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 074 403	10 676 746
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 797 363	-3 782 814
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-60 000	-6 341 345
Innsk. øremerk. bankkto		-638 163	-846 896
Uttak øremerk. bankkto		2 942 289	850 393
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**521 166**	**556 084**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 354 407**	**833 240**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 012 303	1 726 687
Kortsiktig gjeld	-1 657 896	-893 447
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 354 407**	**833 240**

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 808 355	0	0	8 804 532
Innkrevde felleskostnader	2	8 245 364	16 304 951	16 586 000	8 036 000
Vaskeri	10	43 903	38 968	30 000	30 000
Andre inntekter	3	20 007	8 009	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 117 629**	**16 351 928**	**16 616 000**	**16 870 532**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 569	-60 569	-63 000	-63 000
Styrehonorar	5	-429 566	-429 566	-450 000	-430 000
Revisjonshonorar	6	-15 110	-19 571	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-230 523	-219 223	-231 000	-243 000
Konsulenthonorar	7	-167 347	-15 656	-30 000	-215 000
Drift og vedlikehold	8	-3 180 211	-1 258 403	-1 050 000	-1 064 000
Forsikringer		-866 041	-883 188	-1 070 000	-970 000
Kommunale avgifter	9	-789 574	-1 281 235	-1 416 000	-1 297 000
Energi/fyring		-198 399	-254 788	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-568 189	-538 867	-540 000	-564 000
Andre driftskostnader	11	-2 233 046	-1 574 052	-1 206 000	-1 541 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 738 574**	**-6 535 116**	**-6 426 000**	**-6 758 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**8 379 054**	**9 816 812**	**10 190 000**	**10 112 532**
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	6 341 345	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 439 054**	**16 158 157**	**10 190 000**	**10 112 532**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	134 893	87 944	0	50 000
Finanskostnader	13	-6 499 544	-5 569 355	-6 131 000	-6 326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 364 651**	**-5 481 411**	**-6 131 000**	**-6 276 000**
ÅRSRESULTAT		**2 074 403**	**10 676 746**	**4 059 000**	**3 836 532**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 074 403	10 676 746		

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	213 887 520	213 887 520
Tomt		53 471 880	53 471 880
Andre varige driftsmidler	15	7 228 801	7 228 801
Øremerkede bankinnskudd		292 279	2 596 405
SUM ANLEGGSMIDLER		**274 880 480**	**277 184 606**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		315 837	54 463
Forskuddsbetalte kostnader		176 310	159 756
Andre kortsiktige fordringer	16	426	9 074
Driftskonto OBOS-banken		887 373	1 470 934
Sparekonto OBOS-banken		179 737	32 459
Sparekonto OBOS-banken II		1 452 620	0
SUM OMLØPSMIDLER		**3 012 303**	**1 726 687**
SUM EIENDELER		**277 892 783**	**278 911 293**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Annen egenkapital	17	91 431 046	89 356 642
SUM EGENKAPITAL		**91 445 346**	**89 370 942**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	114 354 741	118 212 104
Borettsinnskudd	19	68 289 800	68 289 800
Annen langsiktig gjeld	20	2 145 000	2 145 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**184 789 541**	**188 646 904**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		212 330	155 840
Leverandørgjeld		635 635	155 515
Påløpte renter		543 690	541 835
Påløpte avdrag		256 287	40 327
Annen kortsiktig gjeld	21	9 954	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 657 896**	**893 447**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**277 892 783**	**278 911 293**

Pantstillelse	22	293 434 000	293 434 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik

Fartein Slåttebrekk Orestad/s/ Tor Erling Aarønæs/s/ Morten Friis-Lund/s/

Niels Christopher Sand/s/ Adele Hélène Ninauve Jutulstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN II	8 520 434
Felleskostnader	6 732 624
Vedlikeholdsfond	776 712
Kabel-tv	259 116
Kapitalkostnader IN I	259 090
Bredbånd	223 080
Garasje	179 712
Ekstra antennepunkt TV & bredbånd	60 696
Reg.kapitalkostnader IN II	26 867
Eiendomsskatt	13 424
Reg.kapitalkostnader IN I	1 964
Overført til kapitalkostnader	-8 808 355
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 245 364**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo Forsikring AS	12 175
Protector Forsikring AS	7 672
Opprydding kundereskontro	140
Inntekter vaskeri	20
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 007**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 569
SUM PERSONALKOSTNADER	**-60 569**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 429 566.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 110.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-21 125
Juridisk bistand, Dalan Advokatfirma DA	-13 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 716
Plan- og bygningsetaten	-21 036
SH Prosjekt AS	-12 938
Rørentreprenøren AS	-33 750
Modus Arkitekter AS	-43 969
SUM KONSULENTHONORAR	**-167 347**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-12 285
Hovedentreprenør I, Torshov Elektro AS	-334 000
Hovedentreprenør II, Aarsrud Bygg AS	-355 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-701 285**
Drift/vedlikehold bygninger	-741 314
Drift/vedlikehold VVS	-79 283
Drift/vedlikehold elektro	-579 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-216 560
Drift/vedlikehold heisanlegg	-243 192
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 823
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 396
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-434 005
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 180
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 186
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 180 211**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 445
Vann- og avløpsavgift	-728 852
Renovasjonsavgift	-47 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-789 574**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	43 903
SUM INNTEKTER VASKERI	**43 903**
SUM VASKERI	**43 903**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 722
Vaktmestertjenester	-1 733 142
Vakthold	-71 678
Renhold ved firmaer	-278 444
Andre fremmede tjenester	-135 436
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-1 754
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-4 596
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-1 100
Tap på fordringer,	-146
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 233 046**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 499
Renter bank	25 042
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 150
Andre renteinntekter	13 202
SUM FINANSINNTEKTER	**134 893**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-6 499 445
Renter på leverandørgjeld	-99
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 499 544**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	213 887 520
SUM BYGNINGER	**213 887 520**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.233/bnr.15
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Tilgang 2015	92 309	
Avskrevet tidligere	-92 308	
Avskrevet i år	0	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	7 228 800	
		7 228 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7 228 801**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-Lån I	426
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**426**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	55 281 333
Egenkapital fra IN tidligere år	54 293 380
Egenkapital fra IN 2024	60 000
Reduksjon EK fra IN	-18 203 667
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**91 431 046**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	690 528	
Nedbetalt i år	709 705	
		-13 599 767
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2021	-6 505 920	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 486 096	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	91 375	
Nedbetalt tidligere, IN	1 948 177	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 980 272
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2013	-199 324 070	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	46 147 672	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 996 283	
Nedbetalt tidligere, IN	52 345 413	
Nedbetalt i år, IN	60 000	
		-97 774 702
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-114 354 741**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-68 758 200
Korrigering 2017	468 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-68 289 800**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-2 145 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 145 000**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån II	-591
Dobbeltfakturert kunde, krediteres i 2025	-9 363
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 954**

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	68 289 800
Pantelån	114 354 741
Påløpt avdrag	256 287
Beregnede IN-forpliktelser	36 149 713
TOTALT	**219 050 541**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	213 887 520
Tomt	53 471 880
TOTALT	**267 359 400**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L4WFB-CYGB6-2F02K-0EF1J-VHFTZ-6BOSF

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 7180 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Organisasjonsnummer: 988424587
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 19:00, Freserveien 1, 0195 Oslo. Møterom: Auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene, avkrysset frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Pernille Olsen fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Astri Marie Moen Fretheim og Niklas Åkvik foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider

Viser til infoskriv om rehabiliteringsprosjektet i garasjen, bakgården og gangbroene. Audun Paulsberg fra USBL og Lars Sverre Sandven fra Consolvo informerer om status. Vi setter av 30 minutter til saken.
Se siste avsnitt i styrets arbeid for mer informasjon om saken.

Forslag til vedtak:
Saken tas til orientering.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 430 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 430 000,-.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Forslag til vedtektsendring i avsnitt 5-1(3)

Andel 132 har tilgang til en privat heis i borettslaget, som er regulert i vedtektene. Styret foreslår endringer i vedtektenes avsnitt 5-1(3) for å presisere at eier av andel 132 har eksplisitt bruks- og styringsrett over heisen, samt en endring som tydeliggjør at eieren av andel 132 må være enig dersom bruken av heisen skal avvikles.

Gjeldende vedtekt i dag:
«5 VEDLIKEHOLD
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.»

Forslag til endring: Legg til følgende tekst etter "Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har": «**eksplisitt bruks- og styringsrett samt**».

Teksten under illustrerer hvordan den foreslått endringen legges inn:
«Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har **eksplisitt bruks- og styringsrett**, **samt** det fulle vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11»..

Det foreslås å fjerne følgende tekst i vedtektens punkt 5-1 (3):
«Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».
For å endre til følgende presiseringen: «**Dersom eier av andel 132 ønsker at heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».**

Forslag til vedtak:
Forslaget krever to tredjedels flertall. Endringen innebærer å legge til teksten «eksplisitt bruks- og styringsrett samt» etter "Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har", og å erstatte teksten «Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk» med «Dersom eier av andel 132 ønsker at heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk».

✓ **Vedtatt. Vedtatt. Enstemmig. Kommentar: Man gikk til avstemming som ga 16 stemmer for, 0 stemmer i mot, og 0 blanke stemmer.**

9. Forslag til vedtektsendring om trykkimpregnert tre på balkonger

Alle beboere i 4.etg som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt, eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under.

Styret foreslår at følgende tekst legges til under punkt 5-1 (4) i borettslagets vedtekter, som omhandler andelseiernes vedlikeholdsplikt:
"Alle beboere i 4.etg som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt, eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under."

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at et nytt avsnitt legges til under punkt 5-1 (4) i borettslagets vedtekter. For at vedtektsendringen skal vedtas, kreves det to tredjedels flertall. Den foreslåtte teksten som skal tas inn i vedtektene er som følger: "Alle beboere i 4. etasje som skal skifte ut dekke på egen balkong, må velge terrassebord i kompositt eller rene plastprodukter. Dette for å forhindre kjemisk reaksjon som sliter hull i blikktaket under."

✓ **Vedtatt. Vedtatt. Enstemmig. Kommentar: Man gikk til avstemming som ga 16 stemmer for, 0 stemmer i mot, og 0 blanke stemmer.**

10. Bruk av vedlikeholdsfond til baldakiner

Styret har innhentet tilbud på baldakiner, og akseptert et tilbud på 105.450,- fra Emvik AS. Dette er nødvendig vedlikehold, for å hindre mer skader på gulv, vegger og tak innvendig. og på inngangspartier. Baldakinene vil også beskytte låsene. Montering anslås til rundt kr. 150.000,- inkludert montering.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å benytte inntil kr. 150.000 fra borettslagets vedlikeholdsfond til kostnader tilknyttet baldakiner.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

11. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling
Christopher Sand velges som styreleder for 2 år.

Adèle Jutulstad velges som styremedlem for 1 år

Georg Øverland velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Eirin Vibeke Pettersen Wikran velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Synne Anine Selstad velges som styremedlem for 1 eller 2 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christopher Sand

Følgende stilte til valg:
Christopher Sand

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Adèle Jutulstad
Eirin Vibeke Pettersen Wikran
Synne Anine Selstad
Georg Øvland

Følgende stilte til valg:
Adèle Jutulstad
Eirin Vibeke Pettersen Wikran
Synne Anine Selstad
Georg Øvland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astri Marie Moen Fretheim
Niklas Åkvik

Følgende stilte til valg:
Astri Marie Moen Fretheim
Niklas Åkvik

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingen ble valgt
Yngvild Aas

Følgende stilte til valg:
Ingen ble valgt
Yngvild Aas

Møte ble hevet kl. 21:01. Protokollen signeres av:

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollfører: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Astri Marie Moen Fretheim/s/
Protokollvitne: Niklas Åkvik/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Niels Christopher Sand	2025-2027
Styremedlem	Eirin Vibeke Pettersen Wikran	2025-2026
Styremedlem	Synne Anine Selstad	2025-2026
Styremedlem	Adele Jutulstad	2025-2026
Styremedlem	Georg Øvland	2025-2026
Varamedlem	Astri Marie Moen Fretheim	2025-2026
Varamedlem	Niklas Åkvik	2025-2026
Valgkomite	Yngvild Aas	2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7180
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. desember kl. 15:00 og lukker 21. desember kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7180

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.
5. Avstemning over kameraovervåkingstilbud
6. Vedtektsendringen kameraovervåking

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Pernille Olsen, borettslagets rådgiver fra Obos Eiendomsforvaltning, velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Pernille Olsen, borettslagets rådgiver fra Obos Eiendomsforvaltning, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Even Stunes og Per Arne Flaesen innstilles som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Even Stunes og Per Arne Flaesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Styret

I forbindelse med at eier av andel 132 skal selge sin leilighet, har styret blitt oppmerksom på at denne andelen fortsatt har tilgang til en privat heis i borrettslaget. Denne har tidligere vært antatt plombert/murt igjen. Det er kun andel 132 som har tilgang til denne heisen, og slik har det vært siden borettslagets opprinnelse. Ettersom eier av andelen ønsker å sette heisen i gang igjen før salg av leiligheten, har styret måttet gjøre en grundig vurdering av denne problemstillingen.

Styret har konsultert seg med advokater i OBOS om saken, og om kostnadene forbundet med heisen kan belastes denne ene leiligheten, begrunnet ut fra nytteverdien.
I borettslagsloven § 5-19 (1) står det at: «Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. **Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk».**

Det at heisen kun betjener én leilighet, gir særlig grunn til å fordele kostnaden forbundet med heisen på andel 132.

For å tydeliggjøre hvem som har ansvaret for denne heisen som kun kan brukes av andel 132, foreslår styret å tydeliggjøre ansvaret ved en vedtektsendring.
Vedtektsendringen krever 2/3 flertall. I borettslag er det tilstrekkelig med 2/3 flertall for å flytte vedlikeholdsansvar fra borettslaget til den enkelte andelseier.

Styret foreslår et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter. Dette fører til at de nåværende punktene 5-1 (3), (4), (5), (6) og (7) flyttes ned og starter fra 5-1 (4). Se vedlagt illustrasjonsbilde som medfølger saksbeskrivelsen. Det nye punktet i vedtektene er markert med rød tekst.

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer over følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter:

(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter: (3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

Vedlegg

1. Illustrasjonsbilde. Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.jpg

---

Sak 5

Avstemning over kameraovervåkingstilbud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kameraovervåking er et tema som har engasjert mange beboere, og styret ønsker derfor å involvere andelseierne til medbestemmelse i denne saken.

Alternativ 1: Ingen kameraovervåking

Som beskrevet i styrets årsrapport har vi de siste årene fokusert på å forbedre sikkerheten i borettslaget uten bruk av kameraovervåking. Dette inkluderer også:

- Flushing av eksisterende kodebrikker og utskifting av portåpnere med kodebrikker med begrenset tilgang.
- Oppgradering av låsesystemet, med online tilknytning og logging av kodebrikkebruk.

Dette gir oss mulighet til å spore kodebrikker tilbake til andeler ved eventuelle innbrudd. Styret mener at disse tiltakene, kombinert med bomiljøvakt fra Securitas, samt avdekking og stansing av ulovlige bruksoverlatinger, gir tilstrekkelig sikkerhet i borettslaget.

Alternativ 2: Kameraovervåking med Avarn Security

Avarn Security tilbyr en skybasert løsning kalt "Umbrella". Denne løsningen gir mulighet for fjernstyring av kameraer, automatisk-og fjernhåndtering av tekniske avvik, samt videoanalyse. Videoanalyse (i kameraene sine synsfelt) er automatisk generering av alarmer ved f.eks. bevegelse i bodområder mellom kl. 01:00-05:00. Videoanalyse prises etter antall kameraer med analyse og estimat om hvor mange alarmer kameraene vil generere. Bruk av dette vil altså endre prisen, og det er ikke sikkert vi er tjent med å benytte oss av dette.

Prisen for kameraovervåking med Avarn Security er **6961,- per måned** (eks. mva.), med en avtaleperiode på 60 måneder. Tilbudet inkluderer ikke bomiljøvakt. Avarn Security kan også tilby bomiljøvakt, som vi i dag har hos Securitas, men deres tilbud er ikke konkurransedyktig med det vi allerede har.

Alternativ 3: Kameraovervåking med Securitas

Securitas tilbyr et kameraanlegg med lokal datalagring på en server i borettslaget. Alt utsyr og software gir mulighet for oppgradering til en RVS-løsning, dersom dette skulle bli aktuelt på sikt. RVS (Remote Video Solutions) er en tjeneste der Securitas overvåker kameraanlegget fra sin alarmsentral og kan iverksette tiltak ved mistenkelig aktivitet (tilsvarende videoanalysen til Avarn Security).

Securitas leverer i dag "bomiljøvakt/tilkallingsvakt" til oss, og vi fått en pakkepris med kameraovervåking + bomiljøvakt for totalt **10893,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 60 måneder. (Kameraovervåking kr 7820,- (eks. mva) + Bomiljøvakt kr 3073,- (eks. mva.) (inkl. 2 utrykninger/mnd).

Alternativ 4: Kameraovervåking med Minolta

Minolta tilbyr en løsning med lokal datalagring på en server i borettslaget. Styret må selv hente ut opptak ved behov. For å få tilgang til kameraer og opptak fra et annet sted enn der serveren er plassert, for eksempel fra mobilen eller PC-en hjemme, tilbys en DDNS (Dynamic Domain Name System) tjeneste for 45,- per måned.

Prisen for kameraovervåking med Minolta er **1990,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 72 måneder. **Denne prisen er en kampanjepris som gjelder frem til 15. januar, deretter blir prisen 2269,- per måned** (eks. mva.). I begge tilfeller er dette det rimeligste alternativet av de tre.

Alle former for kameraovervåking og håndtering av opptak vil skje i tråd med gjeldende GDPR og personvernloven. Det vil utnevnes to styremedlemmer som vil være de eneste som kan hente ut evt. opptak, og opptakene slettes automatisk, normalt etter 7 dager.

Kostnader:

- **Alternativ 1**: Ingen kostnader. Borettslaget betaler i dag kun for bomiljøvakt fra Securitas.
- **Alternativ 2**: **6961,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 60 måneder. **Bruk av videoanalyse kommer i tillegg.**
- **Alternativ 3**: **10893,- per måned** (eks. mva) i en avtaleperiode på 60 måneder. Prisen inkluderer bomiljøvakt. **Prisen for RVS-løsningen kommer i tillegg.**
- **Alternativ 4**: **1990,- per måned** (eks. mva.) i en avtaleperiode på 72 måneder. **Denne prisen er en kampanjepris som gjelder frem til 15. januar, deretter blir prisen 2269 kr per måned.** For ekstern tilgang til kameraer og opptak tilkommer **45,- per måned** for DDNS-tjeneste.

Avstemming:

Generalforsamlingen skal stemme over hvilket alternativ som er mest aktuelt. Ved stemmelikhet er styrets innstilling avgjørende.

Styrets innstilling

Styret anbefaler alternativ 1, ingen kameraovervåking. Vi mener at de eksisterende sikkerhetstiltakene og den planlagte oppgraderingen av låsesystemet er tilstrekkelig for å ivareta beboernes sikkerhet per nå. Kameraovervåking medfører ekstra kostnader, både i installasjon og drift, og vi anser ikke dette som en nødvendig investering på nåværende tidspunkt. Den aller største årsaken til innbrudd og hærverk hos oss, har vært leietakere som bor i bygget, som har hatt tilgang til alle områder, og trolig kodebrikker på avveie. Dette skjer **på tross av synlige kameraer**. Vi har opplevd tilfeller der politiet har arrestert gjerningspersonene, men at vi likevel må stå for forsikringsutgiftene knyttet til skader. Dette undergraver hensikten med kameraovervåking. Det beste forebyggende tiltaket er derfor å være grundig i utvelgelse av leietakere og fortsette å avdekke og stanse ulovlig bruksoverlating. Ved å også bli bedre kjent med nære naboer, bygger vi sammen tillit til hverandre og følelsen av trygghet.

Forslag til vedtak 1

Ingen kameraovervåking

Forslag til vedtak 2

Kameraovervåking med Avarn Security

Forslag til vedtak 3

Kameraovervåking med Securitas

Forslag til vedtak 4

Kameraovervåking med Minolta

Vedlegg

2. Avarn Security -revidert tilbud kameraovervaking 26.11.pdf

3. Securitas - Den Norske Skofabrikk - Oppdatert tilbud kameraer (21.11.24).pdf

4. Minolta - Borettslaget Den Norske Skofabrik.pdf

Sak 6

Vedtektsendringen kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Om kameraovervåking ikke vedtas, faller forslaget om vedtektsendring bort.

I borrettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. iht. Datatilsynets nettsider: https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervak

Om kameraovervåking vedtas i sak 5, foreslås det at generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 2-5 i vedtektene:

2-5 Kameraovervåkning av fellesarealer

Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslaget fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Forslag til vedtak

Om kameraovervåking vedtas i sak 5, foreslås det at generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 2-5 i vedtektene: 2-5 Kameraovervåkning av fellesarealer Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslaget fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Vedlegg 1 til sak 4. Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.

Vedlagt illustrasjonsbilde: Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11:

5 VEDLIKEHOLD
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for eventuell fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

AVARN
Security

- TILBUD -

Kameraovervåkning med Umbrella-løsning

KONFIDENSIELT

Avarn Security AS
Alf Bjerckes vei 1
0582 Oslo

Borettslaget Den Norske Skofabrik
Alnagata 11
0192 OSLO

Att: Fartein Orestad

torsdag 25. november 2024

Vi viser til hyggelig dialog og takker for anledningen til å levere tilbud om Kameraovervåkning med Umbrella-løsning. I den anledning har Avarn Security utarbeidet et tilbud.

Tilbudet leveres av Avarn Security AS – org.nr. 943 184 097

Avarn Security tilbyr profesjonelle service- og sikkerhetsløsninger i det nordiske markedet. Vi ønsker å tilby skreddersydde optimale løsninger både med hensyn til nytenkning, fleksibilitet og kvalitet på tjenesteleveransen.

Kontaktperson i Avarn Security:

Navn: Christian Rantzow
Tlf.: 46503496
E-post: christian.rantzow@avarnsecurity.com

Forretnings-/driftshemmelighet:
De opplysninger vi har oppgitt i dette tilbud, kan ved innsyn fra offentligheten/3.dje part, påvirke vår konkurransesituasjon i fremtidige konkurranser i Norge. Offentliggjøring av tilbudets innhold muliggjør en kartlegging av vår profil og pris- og kostnadsnivåer til konkurrerende foretak. I tillegg kan det være skadelig i forhold til de sikkerhetsrutiner Avarn Security AS opererer med i Norge. Vi ber derfor om at opplysningene Dere får kjennskap til gjennom dette tilbudet, behandles konfidensielt.

Avarn Security AS håper at vårt tilbud er iht. Deres forventninger,
og at dette vil føre frem til et samarbeid i fremtiden.

Med vennlig hilsen

Christian Rantzow
Selger

Umbrella fra Avarn Security

I en verden der trusler og utfordringer øker i takt med utviklingen, mister man fort oversikten over alt man må tenke på for å sikre verdier og ressurser. Sikkerhet er ikke lenger en enkel innbruddsalarm og et kamera eller to som dukker opp som en investeringspost i budsjettet hvert fjerde eller femte år, når programvaren er utdatert, komponenter begynner å gå i stykker eller noen har oppdaget et sikkerhetshull i en server eller et kamera.

Ved å abonnere på en Umbrella-løsning fra Avarn Security drar du fordel av vår kunnskap og kompetanse, og du får en forutsigbar kostnad i måneden. Vi sørger for at utstyret alltid er oppdatert og fungerer, enten det gjelder fysisk sikring, adgangskontroll eller avansert kameraovervåking. All kommunikasjon mellom våre sentrale servere går via vårt eget private nettverk, fra kortleseren eller kameraet ute på anlegget, og hele veien til vår døgnbemannede operasjonssentral.

Med vår Umbrella-løsning er kundene våre alltid godt rustet til å gå fremtiden i møte, uten å måtte ofre det en tanke.



Innhold

Sammendrag 1
Kameraovervåkning med Umbrella-løsning 2
Hvorfor velge en Umbrella-løsning fra Avarn Security 2
Oppsummert – hva du med Kameraovervåkning med Umbrella-løsning kontra Tradisjonell kameraovervåkning 4
Priser 5
Løsningsbeskrivelse 6
Lagring av video 8
Service og vedlikehold 8
Avarn Security alarmstasjon (Operational Monitoring Center) 9
Samspill mellom kunder, teknologi og mennesker 9
Sikkerhet med Remote Services fra Avarn Security 10
Support 24/7 11
Viktig informasjon 11
Porter og VPN-forbindelse 11
Forbehold 12

Sammendrag

Avarn Security – Din strategiske sikkerhetspartner

Avarn Security er mer enn kun en tradisjonell sikkerhetsleverandør.

Vi tilbyr alle aspekter av både tradisjonelle og innovative sikkerhetsløsninger.

Vi har fokus på våre kunders **spesifikke sikkerhetsbehov** og **krav til sikkerhet**.

Vi tilbyr **skreddersydde** løsninger for den enkelte kundes spesifikke behov, kartlagt gjennom en **risikovurdering**.

Vi anbefaler den løsningen som er **best tilpasset** din bedrift, basert på våre funn fra gjennomført risikovurdering.

Vi tilbyr **den beste kombinasjonen** av fjernbetjente, tekniske og lokale sikkerhetstiltak for din bedrift.



Kameraovervåkning med Umbrella-løsning

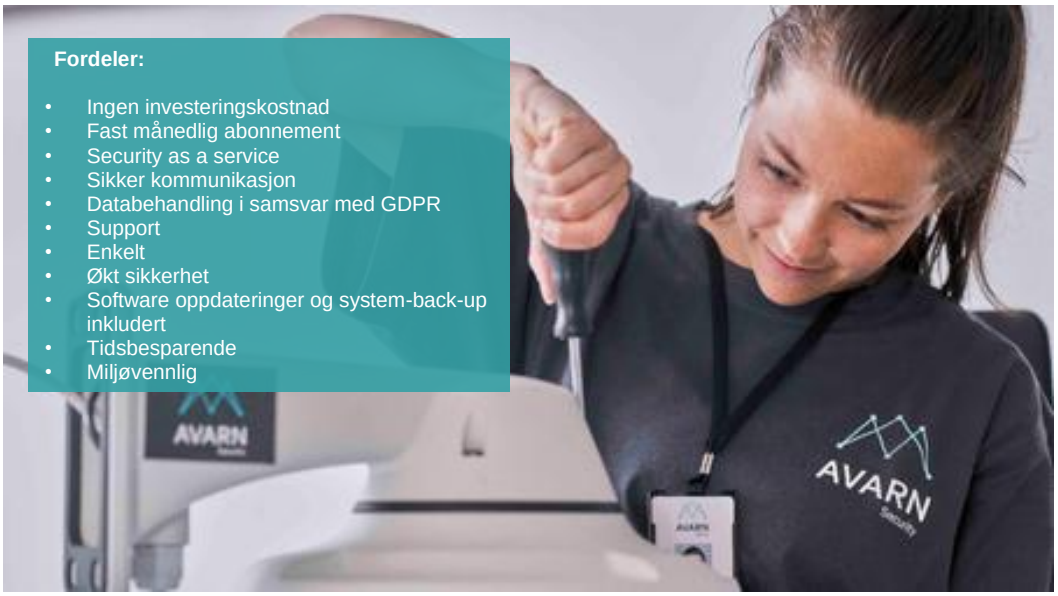
Hvorfor bruke egen tid og investere i kostbare sikkerhetsløsning når dette kan ivaretas på en smartere måte?

Kameraovervåkning fra Avarn Security kjøpes som en tjeneste der vi tar hånd om dette for deg. Systemet leveres uten investeringskostnad og alle tjenester er inkludert i et fast månedlig abonnement. Du trenger ikke tenke på vedlikehold, software oppdateringer eller uventede servicekostnader.



Kameraovervåkning med Umbrella-løsning fra Avarn Security skiller seg ut med at alle systemfunksjoner driftes i en sikker sky-basert løsning. Kamera og systemutstyr som installeres holder høy standard. Sikker kommunikasjon og trygg behandling av data (GDPR) inngår også.

Hvorfor velge en Umbrella-løsning fra Avarn Security



Fordelene med Kameraovervåkning med Umbrella-løsningen er mange. Her er de viktigste:

Ingen investeringskostnad
Velger du kameraovervåkning fra Avarn Security slipper du store investeringer i kostbare komponenter. Tjenesten er en skreddersydd sikkerhetsløsning og leveres som en abonnementstjeneste. Du trenger kun å forholde deg til et **fast månedlig abonnement**, gjennom én månedlig samlet faktura for alle tjenester.

Security as a Service gir fullstendig økonomisk forutsigbarhet, uten bekymring for uventede kostnader.

Sikker kommunikasjon og **trygg behandling av data (GDPR)** inngår også.

Support
Som kunde hos Avarn Security vil du alltid få hjelp når du trenger det, uavhengig om det er ukedager, helg eller klokkeslett på døgnet. Vi er her for å hjelpe deg.

Enkelt
Abonnementet inkluderer avtalt tjeneste. Avarn Security ivaretar funksjon og nødvendig service. Vårt Remote Service team har til enhver tid kontroll på kamerasystemet og passer på systemet og holder dette oppdatert.

Økt sikkerhet
Med denne løsningen trenger du ikke bekymre deg for feil med kamerasystemet. I slike tilfeller vil Avarn Security sørge for å rette feilen – fjernstyrt eller ved å sende ut en tekniker. Sikkerheten opprettholdes kontinuerlig.

Software oppdateringer og system-back-up inkludert
Avarn Security utfører fortløpende sikkerhetsoppdateringer på all infrastruktur og komponenter i anlegget. Dette inkluderer system-back-up. Video-opptak har ikke back-up, med mindre dette avtales særskilt.

Tidsbesparende
Avarn Security utfører fjernservice ved behov, som er både tidsbesparende og kostnadsreduserende.

Miljøvennlig
Som en del av veien mot en mer bærekraftig forretningsmodell arbeider Avarn Security kontinuerlig med å utvikle smarte og effektive tjenester. Gjennom fjernstyrt overvåkning, oppgraderinger, service og feilrettinger bidrar Umbrella-løsninger til ressurseffektivitet og miljøbesparelse. Behovet for fysisk tilstedeværelse av vekter eller tekniker begrenses betraktelig. Fjernstyrte løsninger som dette bidrar til reduksjon i kjøring fra teknikere til lokasjon og reduserer behovet for å rekvirere utrykningsvekter i de tilfeller der det er «falsk alarm». Ved å velge våre tjenester er du som kunde med på å redusere vårt klimaavtrykk. Til det beste for miljøet og samfunnet.

Oppsummert – hva du med Kameraovervåkning med Umbrella-løsning kontra Tradisjonell kameraovervåkning

	Tradisjonell Sikkerhetsløsning	Umbrella Sikkerhetsløsning
Ingen engangsinvestering	✗	✓
Økonomisk forutsigbarhet	✗	✓
Periodisk kontroll og service inkludert	✗	✓
Energi og klimavennlig	✗	✓
Fjernservice	✗	✓
24/7 Landsdekkende fjernsupport	✗	✓
Tilgang til systemingeniør support	✗	✓
Iht. personopplysningsloven	?	✓
Multifaktorautentisering	✗	✓
Avansert komponentovervåking med aksjonering	✗	✓
Kryptert kommunikasjon og lagring	✗	✓
Kontinuerlig utvikling av tjenestene	✗	✓
Fjernstyrt vedlikehold og oppgradering	✗	✓
Adskilt nettverk for økt IT sikkerhet	?	✓
Backup av konfigurasjon	?	✓
Skybasert IT arkitektur	✗	✓

✓ (Inkludert)
✗ (Ikke inkludert)
? (Normalt ikke inkludert, men kan forekomme)

Priser

Kameraovervåkning med Umbrella-løsning		
	Leie 60 mnd.	**Pris**
Utstyr	- 10 stk Bosch utvendig domekamera - 10 stk Bosch vegg/tak feste - 2 stk Switch 8 porter - 1 stk lisenser - 1 stk Brannmur - 1 stk lagringsenhet - 12 stk CAT6 PATCH CABLE - 2 stk Enoc Veggskap	6 961,- pr. mnd.
Tjenester	- Montasje og konfigurering av utstyr - Personligbruker til å logge seg inn på webb portal for kameraovervåking. - Periodisk kontroll og service inkludert - Fjernstyrt vedlikehold og oppgradering - Iht. personopplysningsloven - Fjernservice - Avansert komponentovervåking med aksjonering - Fjernuttak av video via Avarn Security - Hjelp ved uttak av video opptak.	
Tilkalling Av vekter	Tilkalling av vekter ved behov - Eget telefonnummer for tjenesten - Mottak og aksjonering i henhold til standard prosessbeskrivelse/aksjonsplan/instruks mellom Avarn og Kunde - Tjenesten er operativ 24/7/365 - Utrykning 1 690,- pr. gang inntil 1 time.	2 000,- pr. mnd.

Alle priser er eks. mva.

Prisene for kameraovervåking er eks. kabling. Det forutsettes at styret engasjerer elektriker for kabeltrekning der det er behov for det, samt 230v stikk der det er behov.

Ved avtale benyttes våre Alminnelige Leveringsvilkår

Løsningsbeskrivelse

Umbrella kameraovervåking, nye kamera monteres på det tidligere kamera plasseringene i hovedinngangen til Alnagata 11 og i parkeringshuset til sameiet. Server monteres sammen med switcher inne på «tekniskrom» i parkeringshus. Sameiet engasjere egen elektriker som utfør utskiftning av kabling fra kamera plasseringer til tekniskrom, kamera som brukes er IP kamera som trenger kabel cat 5. Eksisterende kabelstruktur er i store deler COAX, men sannsynlig er kabel til hovedinngang av typen CAT.

Umbrella er sky basert kameraovervåking som én til flere i styret kan logge seg på via personlige kontoer for å se live opptak, lagre opptak og eksportere opptak. Hvis Sameiet ønsker kan også Avarn Security logge seg på og håndtere evt. video uttak.

Umbrella er en SaaS (Security as a Service) tjeneste som innebærer at Avarn Security overvåker alle komponenter og oppdage hvis noe slutter å fungere. Ved hendelser av feil utfører vi fjernservice, hvis ikke dette hjelper sender vi ut teknikker som åker ut og skifter ut komponenter. Vi oppdatere kameraovervåkingen jevnlig for at kameraovervåkingen alltid skal være up to date. I tillegg hjelper vi sameiet med å overholde gjelden GDPR og personvernlover knyttet til kameraovervåking.
Løsningen med Umbrella gir forutsigbarhet, driftssikker kameraovervåking og mindre arbeid for styret.

Det vil avtales sluttbefaring sammen med prosjektleder før installasjon kan påbegynnes. Elektriker som sameiet engasjerer kan med fordel delta på dette.

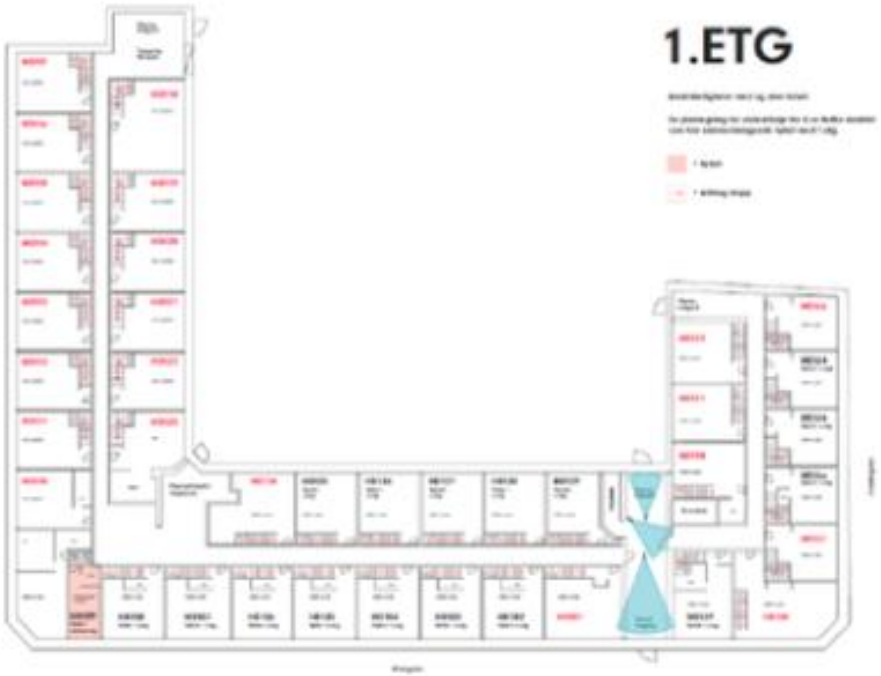
Plantegning U1



Plantegning U2



Plantegning Hovedinngang Alnagata 11



Lagring av video

Video lagres på lokal lagringsenhet i 7 dager. Alarmklipp overføres direkte til skytjenesten. Ved utløst alarm på kameraer med videoanalyse vil det gå en alarm mot vår alarmstasjon (OMC) som vil aksjonere iht. en på forhånd avtalt instruks med kunde.

Opptak er aktivitetsstyrt, ved bevegelse i bildet økes opptakshastigheten.

Behov for separat klient-PC avtales ut ifra behov.

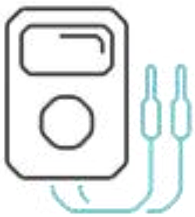
Service og vedlikehold

Ved å velge Kameraovervåkning med Umbrella-løsning fra Avarn Security vil systemet til enhver tid vil være vedlikeholdt og i god stand. Dette gir deg som kunde fullstendig økonomisk forutsigbarhet uten bekymring for uventede kostnader. Vi vil ta ansvar for at systemet er operativt. Ved teknisk svikt skiftes komponent uten ekstra kostnad.

Alt utstyr som leveres i avtalen er dekket av Avarn Securitys forsikring.

Service og vedlikehold inkluderer følgende:

- Vedlikehold og drift av utstyr levert av Avarn Security.
- Periodisk kontroll inkl. funksjonstest, anbefalinger, rensing av linser - etter behov, eventuelt maks hvert andre år
- Reisetid



Avarn Security alarmstasjon (Operational Monitoring Center)

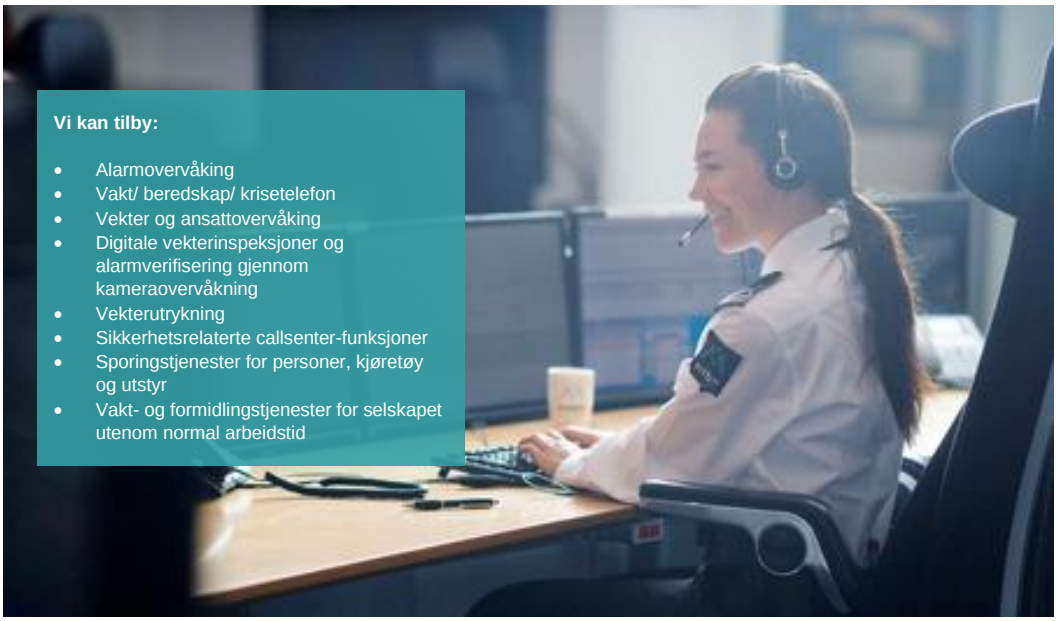
Samspill mellom kunder, teknologi og mennesker

Avarn Security alarmstasjon sin rolle er selve kjernen til verdikjeden av tjenestene vi tilbyr. Alarmstasjonen sikrer godt samspill og samhandling mellom våre kunder, tekniske installasjoner og vektere. Dette innebærer at vi kan tilby sikkerhetsløsninger av høy kvalitet.

Avarn Security alarmstasjon er en moderne EN 50518-godkjent alarmstasjon. Dette innebærer at vår alarmstasjon er godkjent iht. de strengeste europeiske krav, som omfatter bl.a. krav til byggkonstruksjon, design, nettverk og utstyr. Med dette rammeverket er vi godt rustet til å utføre og tilby standardiserte og skreddersydde tjenester.

Avarn Security alarmstasjon er døgnbemannet, med spesialopplærte operatører som arbeider i turnus. Det betyr i praksis at vår alarmstasjon er operativ 24/7/365. Hvert år behandler vi nærmere 10 millioner alarmsignaler og rekvirerer mer enn 100.000 utrykninger.

I tillegg til å være et mottak for brann, innbrudd, ran, tekniske og andre typer alarmer, kan vi være eksterne bedrifters kontaktpunkt utenom normal åpningstid. Avarn Security tar imot de fleste alarmsystemer som finnes i markedet og skreddersyr ønskede aksjoner på disse alarmene på vegne av våre samarbeidspartnere eller sluttkunder.



Sikkerhet med Remote Services fra Avarn Security

Ved anskaffelse av Kameraovervåkning med Umbrella-løsning vil du automatisk motta tjenester gjennom Remote Services avdeling. Avdelingen leverer en nasjonal operativ kapasitet innen fjerndrift av våre kunders sikkerhetssystemer gjennom supportavtalen som er inkludert.

Hvilke basistjenester er inkludert?

- Tilgang til Avarn Securitys sikre skytjeneste med muligheter for portaltilgang
- Overvåket og kryptert nettverksforbindelse til kunden
- Avarn Security utfører sikkerhetsoppdateringer på all infrastruktur og komponenter i anlegget
- Overvåket driftsstatus på kundens sikkerhetsanlegg
- Avarn Security dokumenterer og håndterer kundens anleggsinformasjon
- Tilgang til fjernservice og support

Våre mål
Avarn Security sitt mål er å levere sikkerhetstjenester som er:

- Kundeorienterte
- Høy kvalitet
- Effektive
- Automatiserte
- Sikre (Cyber Security)
- Miljøvennlig



Support 24/7

Som kunde hos Avarn Security vil du alltid få hjelp når du trenger det, uavhengig om det er ukedager, helg eller klokkeslett på døgnet. Vi er her for å hjelpe deg.

Vårt kundesenter OMC (Operational Monitoring Center) vil være 1 linje support for deg uansett når på døgnet du trenger support. 1-linje support også vil bidra med sikring av deres lokaler ved akutt behov. Ved lokale tekniske utfordringer på systemet vil saken håndteres og løses av vår 2-linje support (Remote Services) i ordinær arbeidstid.

Viktig informasjon

Porter og VPN-forbindelse

Tabellen nedenfor viser en oversikt over porter som må være åpne i kundens nettverk for at vår løsning skal fungere.

Service	Description	Destination	Services/port/protocol
DNS	Name resolution to Fortinet cloud services	DNS servers provided by DHCP Fortigate default DNS servers 208.91.112.53 208.91.112.52	UDP 53 DNS
Forticloud	Firewall registration with Forinet cloud. Used for Zero Touch Deployment	*.fortinet.com or IP range: 208.91.113.0/24 173.243.132.0/24 81.201.100.224/27 81.201.101.192/26	TCP 443 HTTPS TCP 541 (FGFM mgmt.) TCP 514 (FGFM log & Report)
Fortimanager	Firewall configuration management	51.13.99.188	TCP 541 (FGFM mgmt.) TCP 514 (FGFM log & Report)
VPN	IPSEC VPN to Avarn Security gateways	51.13.95.173	UDP 500 IKE UDP 4500 NAT-T

Forbehold

- Installasjon forutsetter at det ikke er ukjente eller kompliserende forhold som medfører merarbeid utover det som er beskrevet i tilbudet.
- Ved justeringer av mengde varere vil månedsprisen justeres etter med gått tid og materiell.
- Installasjon: Leie av lift er ikke inkludert og kan etterfaktureres.
- Arbeid og varer knyttet til kabling er ikke inkludert, kunde anbefales engasjere egen elektriker for dette arbeidet.
- Det forutsettes at 230v er tilgjengelig i nærhet av server
- Kunde må tilrettelegge for nødvendig internettforbindelse. Dette er beskrevet under avsnittet Porter og VPN-forbindelse og kunde må sørge for at kommunikasjon er tilrettelagt iht. opplysninger i dette avsnittet.
- Systemet leveres ikke med UPS (nødstrøm) med mindre dette er spesifikt avtalt.
- Skader forårsaket ved hærverk eller uhell påført av kunde eller tredjepart dekkes ikke av Avarn Security og vil bli tilleggsfakturert.
- Dersom Avarn Security får melding om feil på anlegget, enten fra kunden selv eller fra overvåkingen inkludert i skytjenesten, vil feilsøkende tiltak bli iverksatt.

Ved tegning av kontakt gjelder følgende vilkår: Avarn Security Alminnelige Leveringsvilkår og Databehandleravtale.

Securitas Technology



Tilbud Kameraovervåkning

Securitas Technology

ITV Den Norske Skofabrikk

Att: Fartein Orestad

Oslo, 21.11.2024

Løsningsforslag og tilbud

Vi viser til hyggelig samtale og oversender som avtalt tilbud på sikkerhetsløsning fra Securitas Technology AS.

Vi takker for de opplysninger som er gitt i forbindelse med vår behovsanalyse, og forsikrer at oppgitt informasjon blir behandlet konfidensielt.

Tilbudet omfatter følgende:

- Tjenester, Produkter, Service
- Installasjon og idriftsetting
- Brukeropplæring

Vi håper tilbudet er i henhold til forventninger og ser frem til et godt samarbeid.

Alle priser er eks. mva.

Tilbudet har en varighet på 1 mnd. fra 21.11.24

Med vennlig hilsen
for Securitas AS

Michael Tuhus

Teamleder Salg

Behov

Ønske om tilbud på kameraovervåkning.

Funksjonsbeskrivelse

Kamera anlegget settes opp til kun lokal lagring og lokal tilknytning. Kunde må da selv gå ned til teknisk rom i garasje og se på/hente ut opptak. Det gis full opplæring ved ferdigstillelse. Systemet er meget brukervennlig. Alt tilbudt utsyr og software leveres slik at kunden på et senere tidspunkt kan oppgradere anlegget til et fullverdig RVS anlegg med analyse og smart deteksjon og tilkobling mot Securitas operasjonssenter dersom dette skulle bli aktuelt på sikt.

Det er også medtatt serviceavtale m/deler, samt avtale om periodisk kontroll.

Systemløsning

Det leveres server som også fungerer som klient som plasseres på Teknisk rom i garasje. Lagrings kapasitet dimensjoneres utfra behov basert på kamera plasseringer og bevegelsesstyrt opptak, men det vil også være tilstrekkelig for en eventuell utvidelse på et senere tidspunkt. Det er Milestone SW som installeres. Aktivitets lagring styres av standardisert algoritme i Milestone som ivaretar tryggheten i at opptak tas på rett grunnlag. Motion detection. (Opptak ved bevegelse). Opptak på server settes til 7 dager i henhold til lovverket. Soner/ områder som ikke skal ha opptak for eksempel av personvern årsaker kan maskeres. Borettslaget skiltes opp med nye Securitas Video overvåket området skilter.

Vi har valgt å levere tilbud med base i Axis kamera og Milestone som Video management. Dette slik at dere kan dersom ønskelig oppgradere anlegget til RVS på sikt.

Vi har lagt opp til 3 stk kamera ved inngangsparti til borrettslaget. Disse 3 kamera gir god oversikt over innganger og postkasse stativer. I garasje installeres det opp 7 kameraer. Kamera i garasje gir god oversikt over innkjøring til området, innganger i de forskjellige etg og parkerte biler. Se også vedlagte tegninger med kamera plasseringer.

Det er ikke medtatt kabling i dette tilbud og det fortsettes at kunde selv kabler til alle kameraer i garasje med ny utvendig cat6 skjermet kabel. Hvert kamera kables opp til teknisk rom i garasje og hver kabel kan ikke overstige 100m. Det forutsettes også at kabling til alle kameraer i hovedinngang 3 stk, kan gjenbrukes i ny løsning.

Det er også lagt ved en grov skisse for plassering og dekningsområder.

Produktbeskrivelse

Info om valgt kamera finnes her:

Kamera innendørs: https://www.axis.com/products/axis-p3265-lv

Kamera utendørs: https://www.axis.com/products/axis-p3265-lve

SIKKERHETSLØSNING UTARBEIDET AV SECURITAS TECHNOLOGY AS

Kunde	**Lokasjon**
Borettslaget Den Norske Skofabrikk Alnagata 11 0192 Oslo	Alnagata 11, 0192 Oslo

Innhold (Beskrivelser av tjenester, kontraktsvilkår og forsikring er tilgjengelig på www.Securitas Technology ASsecurity.no)	
Oversikt tjenester	
Oversikt produkter	
Generelle kontraktsvilkår	Vedlagt

Forsikring (Hvis ikke avtale om Begrenset Ansvar er tegnet via Securitas Technology)	
Forsikringsselskap	
Polisenummer	

Økonomi og avtaleperiode (NOK eks. mva)		
Avtaleperiode	60mnd.	Fra første forfall
Pris pr. mnd	kr 7 820	Abonnement betales forskuddsvis pr. kvartal
Utvidelse av avtale	Eventuelle utvidelser avtales skriftlig med henvisning til hovedavtale. Opprinnelig utløpsdato gjelder normalt også for utvidelser.	

Produkter og timer

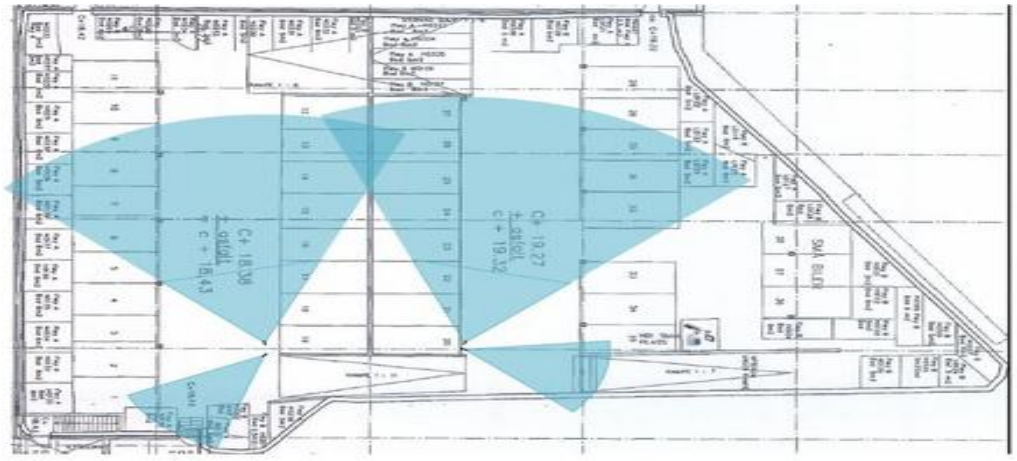
Navn	Antall
Milestone Express+ devicelisens.	10
Milestone Express+ devicelisens CARE+ 5 år.	10
Milestone Express+ baselisens.	1
Logitech MK270- Tastatur og mus - trådløst - Nordic language	1
C-E1-MV2-W10-02- Client Entry level 1- Management Video 2- 1x8TB- Win10	1
Axis P3265-LVE- Fixed dome IP- HD 1080p- 3-4-8-9mm- DLPU and AOA- IR- IK10- outdoor-ready	7
Axis P3265-LV- fast dome IP 2MP 3-4-8-9mm DLPU and AOA IR IK10- innendørs	3
AG Neovo DW2701, 27'' Monitor, HD 2560x1440, DP, HDMI, USB-C, VESA 75x75	1
Timepris for reise	2
Timepris for prosjektleder	3
Timepris for opplæring	1
Timepris for idriftsettelse, testing og overlevering.	2
Timepris for dokumentasjon	1
Standard timepris for installasjon.	14

Tjenester

Navn
Serviceavtale Video
Periodisk kontroll Video

Kameraplasseringer







Kundens plikter

Kundens generelle plikter er beskrevet i Securitas Technology AS sine generelle kontraktsvilkår. Kunde overtar risikoen for skade og tap på Utstyret på det tidspunkt installasjon er ferdig. Som en del av Assureavtalen skal Kunde og Securitas Technology AS inngå avtale (Tilleggsvilkår) om begrenset ansvar. Alternativt plikter kunde å forsikre utstyret i leieperioden, kunde fører opp forsikringsselskap og polisenummer i signert avtale.

Utover disse forplikter kunde seg til følgende punkter:

- Feil meldes til Securitas Technology AS på telefon 05010.
  Tilleggsopplysninger sendes pr. epost til kundesenter@securitas.com
- Endringer bestilles pr. epost til kundesenter@securitas.com med følgende informasjon: kundenavn og lokasjon, kontaktperson (navn med telefonnummer eller epost) beskrivelse av endring samt ønsket tid for service.
- Innmelding av aksjonsplanen og kontaktpersoner før idriftsetting av tjenester.
- Overlevere nøkler/adgangskort til Securitas Technology AS ved avtale om utrykning.
- Løpende innmelding av endringer av kontaktpersoner.

Forutsetninger

- Vilkår og betingelser finnes på www.securitastechnology.com/no
- Løsningen installeres etter nærmere avtale
- Tilgang til 230 V strøm (tilgjengelig stikkontakt) maksimum 3 m fra sentralutstyr
- Tilgang til kundens internettilknytning maksimum 3 m fra sentralutstyr
- Åpent for trafikk ut fra kundens nettverk via aktuelle logiske porter
- Tilfredsstillende mobildekning i lokalet
- Arbeid og materiell utover avtale, kostnader til lift, stillas, kjerneboring, legging av rør og branntetting, tilleggsfaktureres.
- Arbeid utføres samlet på virkedager kl. 8.00 – 16.00
- Veiledning til bruk av utstyret gjennomføres ved installasjonen og er begrenset oppad til 1 time
- Fakturering av tjenester starter når tjenestene er idriftsatt.
- Ved valutaendring, avgiftsøkning eller annet offentlig inngrep i Norge eller andre land som innebærer at Securitas Technology AS sine kostnader øker, har Securitas Technology AS rett til å justere prisene.
- Kunde som databehandlingsansvarlig inngår Databehandleravtale med Securitas Technology AS via www.securitastechnology.com/no/databehandleravtale.
- Eksisterende infrastruktur brukes videre.
- Det forutsettes at det stilles en parkeringsplass til disposisjon.

Databehandler

For tjenester omfattet av Personopplysningsloven gir Kunde (Behandlingsansvarlig) Leverandør (Databehandler) tilgang til personopplysninger for å gjennomføre avtalte tjenester. Leverandøren har taushetsplikt og kan benytte underleverdør i henhold til Leverandørens generelle kontraktsvilkår. Databehandleravtale utarbeides og signeres når personopplysningsloven krever det.

Securitas
Technology

GENERELLE KONTRAKTSVILKÅR SECURITAS TECHNOLOGY AS
VERSJON 1.0

Alle avvik fra disse betingelser skal fremgå skriftlig i avtale med kunde.

1 GENERELT

1.1 Med Securitas Technology skal det i denne avtalen forstås Securitas Technology AS
1.2 Avtaledokumentene og de generelle avtalevilkårene regulerer forholdet mellom partene.
1.3 Ved uoverensstemmelser mellom dokumentene skal avtaledokumentet gå foran de generelle avtalevilkår.

2 VARIGHET, ENDRINGER, OPPSIGELSE

2.1 Avtaleperioden reguleres i avtaledokumentet. Er ikke avtaletiden avtalt er avtaleperioden 12 mnd. Den gjensidige skriftlige oppsigelsesfrist er 3 mnd. før utgangen av avtaleperioden. Foreligger ikke slik skriftlig oppsigelse fornyes avtalen automatisk 12 mnd. av gangen med samme vilkår og oppsigelsesfrist. Oppsigelsen løper fra første dag i måneden etter at skriftlig oppsigelse fant sted.
2.2 Ved prosjektarbeid vil betaling av sluttfaktura anses som bekreftelse på at installasjonen er godkjent, ferdigstilt og overlevert. Garantitiden løper fra fakturadato.
2.3 Endringer av avtaleperioden skal være skriftlig og bekreftet av bemyndiget person hos kunden.
2.4 Securitas Technology har i følgende tilfeller rett til skriftlig å si opp avtalen med umiddelbar virkning:
2.4.1 Ved vesentlige endringer i forutsetninger og betingelser for Securitas Technology, forutsatt at endringene er forårsaket av forhold utenfor Securitas Technologys kontroll.
2.4.2 Ved endring av rettstilstanden eller rammene for Securitas Technologys virksomhet på en slik måte at det er nødvendig å legge om Securitas Technologys ytelser i henhold til avtalen.
2.4.3 Securitas Technology forbeholder seg retten til å kansellere avtalen dersom Kunde ikke godkjennes som kredittverdig kunde

3 GJENNOMFØRING AV AVTALEN

3.1 Tjenesten utføres i henhold til inngått avtale med kunde iht. til enhver tid gjeldende lovverk
3.2 Tjenesten utføres i samsvar med «Lov om vaktvirksomhet».
3.3 All kommunikasjon mellom kunden og Securitas Technology skal foregå av bemyndiget person hos kunden. Kunden innestår for at den som foretar bestillingen eller endringer i bestillingen, har nødvendig fullmakt til å gjøre dette fra kundens side.
3.4 Securitas Technologys personell skal rette seg etter de sikkerhetsforskrifter som gjelder for kundens personell, forutsatt at kunden har informert Securitas Technology om dette på forhånd.
3.5 Securitas Technologys personell har taushetsplikt vedrørende alle opplysninger de får tilgang til i forbindelse med denne avtalen.
3.6 Instrukser, håndbøker, tegninger, analyser og annet underlag som er Securitas Technologys eiendom kan ikke uten Securitas Technologys samtykke kopieres, fremvises, utleveres til uvedkommende eller anvendes i strid med Securitas Technologys interesser.
3.7 Hvis ikke annet er avtalt utføres installasjons- og servicearbeid på virkedager i tidsrommet 08.00-16.00.
3.8 Service utenom serviceavtale belastes kunde etter den til enhver tid gjeldende prisliste. Service kan være feilretting, utskiftning av deler eller annet for å gjenopprette normal driftssituasjon.
3.9 Securitas Technologys utgifter forbundet med reise, reisetid, diett og eventuelle andre reisekostnader belastes kunden etter den til enhver tid gjeldende prisliste.
3.10 Securitas Technology reserverer seg retten til å bruke autoriserte underleverandører for å utføre sine forpliktelser.
3.11 Securitas Technology reserverer seg retten til å bytte ut komponenter med tilsvarende eller bedre ytelse hvis produkter som inngår i avtalen ikke kan leveres på installasjonstidspunktet. Securitas Technology vil i så fall informere kunden om dette før installasjonen.
3.12 Securitas Technology har rett til å overdra sine rettigheter vedrørende det leide anlegg til bank eller annet finansieringsselskap
3.13 Alle forsendelser fra Securitas Technologys eller Securitas Technologys partneres lager, skjer for kundens regning og risiko. Kunden har ansvaret for etablering av nødvendig forsikringsdekning av forsendelsen.
3.14 En forutsetning for å overholde avtalt leveringstid er at Kunden oppfyller sine forpliktelser overfor Securitas Technology.
3.15 Securitas Technology tar forbehold om støtte i utstyr og programvare for gjennomføring av tjenester.

4 SECURITAS TECHNOLOGYS FORPLIKTELSER

4.1 Securitas Technology utfører tjenestene i henhold til avtaledokument og tjenestebeskrivelse.
4.2 Securitas Technology er ikke forpliktet til å utføre andre tjenester enn avtalt.
4.3 Securitas Technology er forpliktet til å levere innenfor avtalt leveringstid så lenge det ikke foreligger forhold som er utenfor Securitas Technologys kontroll.
4.4 Securitas Technology er forpliktet til å informere Kunde ved endringer av avtalt tidspunkt for installasjon eller service.
4.5 Securitas Technology er forpliktet til å gi grunnleggende veiledning i bruk av løsningen som en del av installasjonen. Ytterligere opplæring utføres etter avtale og belastes Kunde i henhold til enhver tid gjeldende prisliste.
4.6 Securitas Technology forplikter seg til å følge til enhver tid gjeldene regler for behandling av personopplysninger. Databehandleravtale inngås med aktuelle kunder og leverandører. Detaljer forefinnes i Personvernerklæring og Databehandleravtale.

5 KUNDENS FORPLIKTELSER

5.1 Kunden skal til rett tid fremskaffe de nødvendige underlag som er grunnlag for utførelsen av avtalen. Kunden skal også legge forholdene til rette slik at leveransen kan foregå uten hinder og i henhold til avtalt fremdriftsplan.
5.2 Ved utsettelse av levering som ikke skyldes Securitas Technology, skal sluttoppgjøret for leveransen skje i henhold til den opprinnelige tidsplanen.
5.3 Kunden skal utpeke en ansvarlig for daglig drift av anlegget.
5.4 Kunden skal utpeke en ansvarlig som skal teste og visuelt kontrollere sikkerhetsløsningen minst en gang i måneden. Eventuelle feil skal omgående meldes Securitas Technology.
5.5 Det påligger kunden å informere egne ansatte om kontroll- og sikkerhetstiltak som Securitas Technology har implementert.
5.6 Ved installasjon, service og vedlikehold skal kunden stille bemyndiget person til rådighet. Anlegget skal gjøres tilgjengelig for Securitas Technology til avtalt tid.
5.7 Ved forsinkelser på stedet ikke forårsaket av Securitas Technology, vil ekstra tidsforbruk belastes kunde etter Securitas Technologys til enhver tid gjeldene prisliste.
5.8 Securitas Technology har rett til kompensasjon i form av forserings- og forsinkelseskostnader forutsatt at disse kostnadene er forårsaket av forhold utenfor Securitas Technology sin kontroll. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til forhold relatert til kunde, byggherre, sidestilte entreprenører og andre aktører på lokasjon.
5.9 Kunde er ansvarlig for bestilling av service samt rapportere feil og mangler.
5.10 Kunde er ansvarlig for skriftlig innsending og oppdatering av Aksjonsplan og Varslingsliste. Hvis Aksjonsplan og Varslingsliste ikke foreligger ved oppstart av en tjenenestle benyttes Stanleys Standard aksjonsplan og kundens hovedkontakt som kontaktperson ved hendelser.
5.11 Når kunde signerer avtale som omfatter tjenester fra Securitas Technology, omfatter denne signaturen også databehandleravtale mellom kunde som behandlingsansvarlig og Securitas Technology som databehandler. Avtaleteksten forefinnes på https://www.stanleysecurity.no/databehandleravtale
5.12 Endring av innstilling på sikkerhetsløsningen skal utføres i samarbeid med Securitas Technology. Bestilling skal skje skriftlig. Endringen gjennomføres etter avtale med Securitas Technology og vil bli belastet kunden etter den til enhver tid gjeldene prisliste.

6 FAKTURERING OG BETALING

6.1 Løpende tjenester faktureres forskuddsvis pr. kvartal.
6.2 Andre leveranser skal betales innen 14 dager etter fakturadato.
6.3 Ved leveranse av utstyr faktureres 1/3 av beløpet ved bestilling og 1/3 når montering påbegynnes. Sluttoppgjør faktureres når installasjonen er overlevert.
6.4 Administrasjons-/påminnelsesgebyr belastes etter de til enhver tid gjeldende satser.
6.5 Etter forfall belastes renter i henhold til «Lov om renter ved forsinket betaling».
6.6 Securitas Technology har rett til å justere årlige priser med [illegible] Byggekostnadsindeks for bustadblokk (Elektrikerarbeid, i alt) på årsbasis eller (ii) 3 prosent på årsbasis. En slik prisjustering kan skje to ganger i året. I tilfelle indeksen nevnt i alternativ (i) ovenfor opphører, skal den erstattes av den nye indeksen som best tilsvarer den forrige.

Securitas
Technology

6.7 Securitas Technology har også rett til å justere avtalte gebyrer og priser i løpet av kontraktens løpetid ved økte lønnskostnader, kostnader for materialer, transport, mva. og andre skatter, toll, valutaforskjeller og andre kostnader. Dette endres i tillegg til prisjusteringen som er angitt i pkt. 6.6. Securitas Technology skal ved justering av gebyrer og priser, før fakturering, varsle kunden skriftlig om justeringen.
6.8 Securitas Technology forbeholder seg salgspant i levert utstyr, jf. pantelovens § 3 – 14 til § 3 – 22, inntil disse er fullt betalt inklusive renter og omkostninger.
6.9 Utvides sikkerhetssystemet utvides avtale om service og periodisk kontroll. Avtalesummen etter utvidelsen endres i henhold til Securitas Technologys til enhver tid gjeldene prisliste.
6.10 For enkeltstående serviceoppdrag faktureres reise minimum 20 km og 0,5 t. For reiser over 20 km og 0,5 t faktureres påløpt reisetid og faktiske kostnader.

7 ANSVAR
7.1 Securitas Technology er ikke ansvarlig for eventuelle krav fra tredjeperson
7.2 Ansvaret omfatter ikke rene formueskader, rentetap, indirekte skader eller følgeskader som produksjonsbortfall eller uteblitt fortjeneste.
7.3 Securitas Technology skal erstatte skader kunden påføres, forutsatt at skaden er en direkte følge av uaktsom eller forsettlig handling av Securitas Technology.
7.4 Securitas Technologys erstatningsansvar er begrenset til NOK 3.000.000 for hver skade.
7.5 Ved krav om erstatning skal kunden melde dette skriftlig til Securitas Technology. Melding skal sendes snarest mulig og innen 3 mnd. fra tidspunktet kunden fikk eller burde tatt kunnskap om de forhold som begrunner kravet. Hvis kravet ikke er meldt innen utgangen av fristen på 3 mnd. har Securitas Technology rett til å avvise kravet.
7.6 Ved konvensjonalbot fra tredjeperson kan ikke kravet overføres til Securitas Technology uten at dette er avtalt skriftlig.

8 MISLIGHOLD
8.1 Misligholder kunden sine forpliktelser i henhold til avtalen, kan Securitas Technology sette en rimelig frist for å få forholdet rettet. Er misligholdet ikke utbedret innen fristens utløp kan Securitas Technology heve avtalen med 30 dagers varsel.
8.2 Ved betalingsmisligholdkan Securitas Technology stoppe tjenesteleveransen umiddelbart etter forutgående varsel.
8.3 Dersom kundens avtalebrudd medfører at Securitas Technology hever avtalen, har Securitas Technology rett til erstatning med et beløp tilsvarende 100 % av ikke forfalte ytelser i den gjenstående del av avtaleperioden.

9 GARANTI
9.1 Securitas Technology garanterer alle sine produkter mot fabrikasjonsfeil i 12 mnd. Ved installasjon regnes garantitiden fra fakturadato. Uansett varer garantitiden maksimalt 18 måneder etter fakturadato.
9.2 Securitas Technology reserverer seg retten til å bytte ut komponenter med tilsvarende eller bedre ytelse hvis produkter som inngår i avtalen ikke kan leveres på tidspunkt for utførelse av garantiarbeid. Securitas Technology vil i så fall informere kunden om dette før bytte av komponenter.
9.3 Securitas Technology garanterer for utført service i 1 måned etter dato for gjennomført service. Ved berettigede reklamasjoner skal Securitas Technology reparere eller omlevere det som ikke er i avtalemessig stand uten omkostninger for kunde. Dette omfatter ikke deler som ikke tidligere er belastet kunde.
9.4 Garantiservice utføres normalt innen 5 virkedager med forbehold om tilgjengelige ressurser.
9.5 Securitas Technology' garantiansvar omfatter ikke reparasjonsarbeider på grunn av:
9.5.1 Uaktsomhet eller feilaktig bruk
9.5.2 Installasjonen utført av installatør ikke godkjent av Securitas Technology.
9.5.3 Inngrep foretatt av kunden eller andre uten forutgående avtale med Securitas Technology.
9.5.4 Spenningsvariasjoner i kundens elektriske anlegg.
9.5.5 Svikt i kjøling og ventilasjon hos kunde
9.5.6 Endring av miljø og arbeidsforhold for anlegget.

10 SPESIELT PR. AVTALETYPE
10.1 DIRECT
10.1.1 Kjøp av utstyr, installasjon og prosjekt samt avtale om tjenester omfattes av avtaletypen Direct.

10.2 ASSURE
10.2.1 Avtaletypen Assure omfatter bruksrett til en sikkerhetsløsning innenfor en gitt avtaleperiode
10.2.2 Serviceavtale med deler er inkludert i Assureavtalen.
10.2.3 Assureavtalen er bindende fra dato for signert avtale. Avtalen beskriver bindingstid og pris pr. mnd. Pris kan være uavhengig av bindingstid.
10.2.4 Løpetiden er som beskrevet i Assureavtalen, og løper fra og med den 1. i påfølgende kvartal etter at installasjonen er godkjent.
10.2.5 Interimsleie debiteres Kunde pr. dag for perioden frem til første ordinære terminleie forfaller med 1/30 av månedsleien i avtaleperioden.
10.2.6 Dersom Assureavtalen termineres før installasjonen er ferdigstilt, forplikter kunde seg til å betale 20% av totalt utestående beløp for hele avtaleperioden.
10.2.7 Dersom Assureavtalen termineres etter installasjon, men før avtaletiden utløper, forplikter kunden seg til å betale resterende beløp for avtaleperioden.
10.2.8 Ved så vel ordinært som ekstraordinært opphør av Assureavtalen skal Securitas Technology eller personell godkjent av Securitas Technology demontere utstyret for Kundens regning. Utstyret leveres tilbake til Securitas Technology etter avtale. Kunden er ansvarlig for sletting av kundedata.
10.2.9 Utlevering uten søksmål vedtas når avtaleperioden er utløpt, samt ved manglende betaling, jfr. Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2.
10.2.10 Utstyret eies av Securitas Technology og kan derfor ikke kan selges, endres, overføres, leies ut eller gjøres tilgjengelig for andre.
10.2.11 Har kunde til hensikt å pantsette sine bygninger eller leierett til bygninger sammen med inventar og maskiner, plikter kunde å sørge for at eventuelle pantedokumenter uttrykkelig fastslår at utstyret inkludert i denne avtale skal være unntatt fra pantsettelsen samt å underrette Securitas Technology om at så er gjort.

11 SPESIELT OM TJENESTER
11.1 OVERFØRING OG KOMMUNIKASJON
11.1.1 Securitas Technology benytter standard telekommunikasjon med kundens sikkerhetsløsning. Securitas Technology er ansvarlig for kommunikasjon mellom Alarmstasjonen og leverandører av telekommunikasjon.
11.1.2 Kunde er ansvarlig for kommunikasjon mellom lokasjonen og egen teleleverandør. Abonnementet bestilles av kunde hvis annet ikke er avtalt. Ved opphør av tjeneste er kunden forpliktet til selv å si opp avtalen med sin teleleverandør.
11.1.3 Hvis Securitas Technology bestiller abonnementet og eier kommunikasjonen, er kunden forpliktet til kun å benytte abonnementet til avtalte tjenester fra Securitas Technology. Abonnementet opphører når tjenesten sies opp av kunde eller ved misligh old. Kunden belastes for kommunikasjonskostnader påløpt i oppsigelsestiden og eventuelt andre kostnader utover avtalt bruk.
11.1.4 Ved eventuell endring eller overgang til andre løsninger for kommunikasjon, belastes kunden etter den enhver tid gjeldende prisliste
11.1.5 Telekommunikasjonen settes normalt opp ved installasjonen for gjennomføring av fjernservice eller andre tjenester.
11.1.6 Feil i telenettet er ikke Securitas Technologys ansvar. Hvis kunde har avtale om overvåkning av forbindelse fra lokasjonen til Alarmstasjonen, er Securitas Technology ansvarlig for feilmelding til aktuelle parter.

11.2 ALARMMOTTAK
11.2.1 Securitas Technology er ansvarlig for mottak og behandling av innkommende alarmer i henhold til avtalt aksjonsplan og varslingsliste.
11.2.2 Ved mottak av gjentatte alarmer forårsaket av utstyr som ikke er levert av Securitas Technology, kan Securitas Technology sette ut kundens alarmoverføring. Tilsvarende gjelder alarmer forårsaket av utstyr som ikke er levert av Securitas Technology. Securitas Technology kan i slike tilfeller uansett kople ut kundens alarmoverføring etter forutgående varsel.
11.2.3 Kunden er ansvarlig for at ønskede endringer i aksjonsplan og varslingsliste meldes til Securitas Technology. Endringer av aksjonsplan og varslingsliste skal avtales skriftlig i god tid før endringen trer i kraft.

Securitas
Technology

11.2.4 Dersom aksjonsplan og varslingsliste ikke foreligger eller ikke er oppdatert grunnet manglende informasjon fra kunden, har Securitas Technology på kundens vegne rett til å foreta nødvendige tiltak som etter Securitas Technologys vurdering står i rimelig forhold til meldingens art og omfang. Eventuelle merkostnader belastes kunde etter enhver tid gjeldende prisliste.

11.3 **UTRYKNING**

11.3.1 Stanley er ansvarlig for at utrykning skjer i henhold til aksjonsplan og varslingsliste. Ved eventuelle innbrudd eller større skade vil kunden bli kontaktet i henhold til avtale.

11.3.2 Utrykning vil ikke skje i kundens åpningstid og ikke på hverdager mellom kl.0800 og kl.1800 hvis ikke annet er avtalt..

11.3.3 Kunden er forpliktet til å avlyse feilaktige alarmer så snart som mulig. Ved manglende avlysning vil aksjonen fortsette iht. Aksjonsplan og Varslingsliste. Kunde er forpliktet til å melde fra eller forsøke å løse situasjon/årsak som kan føre til utløsning av uønskede alarmer..

11.3.4 Securitas Technology vil selv velge utrykningspartner hvis annet ikke er avtalt.

11.3.5 Ved manglende kontakt med kunden, vil Securitas Technology på kundens vegne foreta nødvendige tiltak som etter Securitas Technology' s vurdering står i rimelig forhold til skaden og dennes art og omfang. Eventuelle merkostnader belastes kunde etter enhver tid gjeldende prisliste.

11.3.6 Ved utrykninger forårsaket av kunden eller personer kunden har gitt tilgang, og/eller endringer i de lokaler eller omgivelser/miljø anlegget er montert i, vil kunden belastes etter den til enhver tid gjeldende prisliste.

11.3.7 Kunden er ansvarlig for å levere nødvendige adgangsmidler som nøkler, kort o.l. til Securitas Technology for gjennomføring av innvendig inspeksjon der dette er avtalt.

11.3.8 Securitas Technology er ansvarlig for registrering og oppbevaring av adgangsmidlene.

11.4 **SERVICE**

11.4.1 Utbedring av feil eller mangler gjennomføres på stedet eller hvis mulig via fjernservice i henhold til inngått avtale

11.4.2 Kunde aksepterer at nødvendig service på utstyret som følge av kundes feilbruk (ref. pkt. 8 Garanti) vil være gjenstand for ekstra fakturering i henhold til Securitas Technologys til enhver tid gjeldende prisliste.

11.4.3 Serviceavtale dekker ikke bytte av server

11.4.4 Serviceavtale omfatter ikke service og reparasjonsarbeider grunnet forandringsarbeid, bygningsmessige forandringer, uaktsomhet, feilaktig bruk, inngrep foretatt av abonnenten eller andre uten forutgående avtale med Securitas Technology

11.4.5 Serviceavtale omfatter ikke endring av miljø og arbeidsforhold for anlegget, samt andre forhold som Securitas Technology ikke har kontroll over. Dette belastes kunden etter den til enhver tid gjeldende prisliste.

11.4.6 Serviceavtale dekker ikke feil forårsaket av feil bruk av utstyr, hærverk, sabotasje, lyn/torden eller andre ytre påvirkninger.

12 **FORCE MAJEURE**

12.1 Securitas Technology er ikke ansvarlig for tap eller skade, og skal ikke anses for å ha misligholdt en forpliktelse etter avtalen ved hendelser som er forårsaket av:

12.1.1 Nye lover, forskrifter eller foranstaltninger fra statens side

12.1.2 Naturkatastrofer, krig eller krigslignende handlinger, kapring, gisseltaking eller terrorisme

12.1.3 Streik, lockout, boikott eller blokade (blant Securitas Technologys personell eller andre)

12.1.4 Andre forhold utenfor Securitas Technology' s kontroll

13 **TVISTER**

13.1 Tvister som oppstår i forbindelse med, eller som et resultat av avtalen, og som ikke løses i minnelighet, skal avgjøres ved de alminnelige domstolene, med Oslo tingrett som verneting



Tilbud Kameraanlegg
BORETTSLAGET
DEN NORSKE SKOFABRIK
Lokasjon:
Alnagata 11
0192 Oslo.



NY **KONICA MINOLTA LØSNING**

Vi viser til hyggelig dialog og har på bakgrunn av den gleden av å tilby løsning beskrevet i dokumentet fra Konica Minolta

Konica Minolta er en aktør i bransjen med egen serviceorganisasjon, hvor vi har teknikere på veien samt egeneide servicesenter og tekniske spesialister.

Vårt servicesenter tilbyr single point of contact (SPOC), som sikrer en ensartet håndtering av alle henvendelser, uansett om det gjelder service eller support.

Konica Minolta har mange års erfaring som leverandør til profesjonelle virksomheter, og det gleder meg å kunne presentere vår løsning for deg og din bedrift.

Alle priser i tilbudet er oppgitt eks. MVA

KONFIDENSIALITET
Tilbudets innhold er konfidensielt, og begrenses til tilbyder og tilbudets mottager.

TILBUDETS GYLDIGHET
Dette tilbud er gyldig til 20.07.2024

Med vennlig hilsen
Konica Minolta Business Solutions Norway a/s

Ulf Normann Henriksen

Key Account Manager

KONTAKTINFORMASJON:

Tlf: 09400 Mobil: 92420625
e-post: Ulf.Henriksen@KonicaMinolta.no





KONICA MINOLTA NORGE

Konica Minolta Business Solutions Norway as er et globalt selskap som tilbyr bedrifter strukturerte arkiv- og dokumentsystemer, som forenkler, effektiviserer og gir bedrifter full oversikt i hverdagen. Vi er også en ledende leverandør av printere til bedrifter som tilbyr kopi, utskrift, skann og faks. Konica Minolta Business Solutions Norway AS har også kjøpt seg opp i en godt etablert Tysk sikkerhetsaktør og produsent med over 20 års erfaring - som allerede er godt representert i over 50 land.

Med 41 000 medarbeidere i over 100 land utvikler Konica Minolta ledende og prisbelønte produkter og teknologier. På området sikkerhet er Konica Minoltas valgte løsning, godt etablert i markedet. Alle kameraløsninger er fullintegrert med avanserte desentraliserte algoritmer og avansert deteksjon av bevegelses mønster, optikk og bildebehandling er også avgjørende. Selskapets økonomiske styrke og evne til nytenkning gjør oss i stand til å levere bærekraftige løsninger til et privat og offentlig næringsliv i stadig endring. Konica Minolta Norge har rundt 190 medarbeidere og er representert ved 9 salgskontorer som tilbyr lokale salgs- og supporttjenester. I tillegg til 26 forhandlere fordelt over hele Norge. Hovedkontoret ligger i Nydalen, Oslo.

Besøk gjerne vår nye nettbutikk:



LØSNINGSFORSLAG

- Vi sender Dere et «tilbud» på kameraløsning, basert på Konica Minolta sine løsninger.
- Vi har valgt å legge inn et forslag på løsning, som kunne passe deres lokasjon perfekt. Dette er også en løsning som lar seg utvide i etterkant eller i takt ved behov.
- Løsningen er sømløs og forutsigbar ifht at vi ikke har noen skjulte kostnader ifht lisenser og andre kvartal/årlige kostnader som påløper dere som kunde.
- Løsningen er veldig robust og kameraene har 6 års garanti, når kjøpt via Konica Minolta.
- Vi har valgt å se på en løsning som minimerer antall behov for kamera. Dette for å minimere behovet for Switcher og inngrep i byggmasse for å strekke kabler osv.
- Vi har valgt å gå for en løsning hvor vi benytter et kamera som er spesiallaget for å stå på områder med mye trafikk/mennesker og med dårlig lys samt motlys ifht sol o.l. Kamera har linser som ser i farger om dagen og sort/hvitt om natten – men den har også et lys som ikke kan sees av mennesker, men lyser opp området, sånn at man får tydelig opptak av eventuelle personer som oppholder seg i området når det er lite med dagslys og/eller kunstig lyskilder.
  - Kamera er av type Mobotix Move.
  - MTBF på over 80.000 timer (Gjennomsnittlig tid mellom feil, under normal systemdrift - 9 ½ år).
  - Kamera levert av Konica Minolta vil også ha 6 års garanti på kameraet
  - Vi kobler alle kameraene inn på samme Server som vi har montert i borettslaget.
  - Kamera strømføres via CAT kabel.



- Tilbudet er bygget opp med utgangspunkt i at det finnes intakt CAT kabler til alle kamera som er å finne på lokasjonen – tatt utgangspunkt i 9 stk totalt, og at denne kan gjenbrukes.
  - 3 i tilknytning inngangspartiet
  - 6 i tilknytning til garasjeanlegget
- Vi har sett at noen av kameraene ikke er plassert helt ihht hva vi anbefaler, og vi vil justere dette ifht dagens plassering og den plassering vi mener gagner dere mest.
- Vi er informert om at det finnes intakt nettverk på lokasjonen og det finnes ledig strømuttak til switcher vi trenger i tillegg til Server.
- Vi kommer ikke til å gjenbruke noe annet av Hardware, men erstatter dette – for å sikkerstille at dere har et funksjonelt anlegg som vil fungere i mange år fremover.

Lokasjon 1 - Inngangsparti.

- Her erstatter vi dagens kamera med topp moderne kamera – totalt 3 stk.
- Vi vil justere noe ifht hvor vi plasserer kamera, dette for å få best mulig dekning av områdene som er viktig for dere ifht fokus på området fremfor postkasser og inn/utgangsdøren i nær tilknytning til døren. Dette for å sikkerstille opptak av personer som går inn eller ut av inngangspartiet.
- Kamera innehar dag og nattlinse, så vel som IR lys (dette er et lys som ikke er visuelt synlig for mennesker, så det vil ikke være til sjenanse for beboere) for å kunne se på nattestid.
    - I tillegg har kamera motlyskompensasjon, som gjør at det ikke påvirkes i betydelig grad når evt sol e.l. lyser mot kamera.
- Alle kamera (gjelder alle kamera i tilbudet) settes opp med lagring direkte på server som er lokalisert i borettslaget.
    - I teknisk område i kjeller/garasje/bod.
    - Informasjonen/opptakene, blir automatisk slettet etter det antall dager man bestemmer at skal være tilgjengelige. Ihht datatilsynet har dere lov til å ha maks 7 dagers lagring. Derfor behøver dere ikke å tenke på at dere må ivareta noe ifht drift/oppetid.
        - Ved hendelser som skal rapporteres til myndighetene, kan hendelsene lagres lengre.
        - Vi setter også opp skilt som er pålagt.



Lokasjon 2 - Garasjeanlegg.

- Her erstatter vi dagens kamera med topp moderne kamera – totalt 6 stk.
- Vi vil justere noe ifht hvor vi plasserer kamera, dette for å få best mulig dekning av områdene som er viktig for dere ifht fokus på området fremfor dører og porter. Dette for å sikkerstille opptak av personer som går inn eller ut av garasjen, så vel som oppholder seg i området i nær tilknytning til kamera.
- Kamera innehar dag og nattlinse, så vel som IR lys (dette er et lys som ikke er visuelt synlig for mennesker, så det vil ikke være til sjenanse for beboere) for å kunne se på nattestid.
    - I tillegg har kamera motlyskompensasjon, som gjør at det ikke påvirkes i betydelig grad når evt sol e.l. lyser mot kamera.



- All kabling sentraliseres i «teknisk plassering» i kjeller/garasje – rom, hvor vi setter opp server.
  - Her forutsettes det at det er tilgjengelig ledig strømuttak til switch(er) / server / monitor o.l.
  - Ønskes det tilgang til systemet fra andre steder enn denne, trenger dere også en DDNS tjeneste.
    - Denne tjenesten kan Konica Minolta levere for 45.-/mnd (eller kunden fremskaffer dette selv).
    - Forutsetter at dere har internett tilgang og at ruter kan settes opp med "PortForward".

Informasjon som gjelder alle kamera i vårt tilbud:

- Kamera trenger Nettverksledning og strøm (som kamera får via Nettverksledning) via PoE (max 99m fra PoE til kamera).
- Kamera – Mobotix/Tysk produsert.
- MTBF på over **80.000 timer**
- **6 års garanti** på kamera, når det kjøpes gjennom Konica Minolta
- Det er ***ingen*** **mnd kostnader** knytte til vårt system
- Det er ***ingen*** øvrige **lisenskostnader** knyttet til vår løsning:



TILBUDT LØSNING INNEHOLDER:





Illustrasjonsbilde

FORUTSETNINGER KNYTTET TIL TILBUDET

- Kunden stiller med nødvendig:
    - Plass med tilgjengelig strømuttak hvor skap med monitor/server settes opp (i teknisk område – i kjeller/bod)
        - Person(er) er tilgjengelige for gjennomgang av VMS/system – som opplæring av anlegget til avtalt tid (1 seanse).
- Ekstrautstyr, konfigurering utover tilbudet og annen jobb som dukker opp under konfigurering (fra kundens side) er ikke dekket av dette tilbudet – men kan prises basert på forespørsel, befaring, underlag og spesifikasjon fra kundens side.
- Det forutsettes at vi kan jobbe uavhengig av aktiviteter på hverdag mellom 07:00 – 17:00
- Det forutsettes at det er tilrettelagt for rasjonell fremdrift
- Alle punkter hvor kameraene skal monteres, er lett tilgjengelig uten ekstra utstyr. Ved behov for lift/stillas, faktureres dette etter medgått (eller fremskaffes av kunden)
- Utstyr ansees å være montert/levert når det er montert på vegg/tak.
- Vi står fritt til å lage hull/borre der vi trenger dette for å feste kamera
- Vi står fritt til å benytte eksisterende føringsveier av alle typer – dette for å minimere kostnader for dere som kunde.
- Blir installasjonen iverksatt, og det oppstår opphold underveis som ikke kan lastes Konica Minolta – vil HW leveransen faktureres før endelig ferdigstilling.
- Installasjon = Kunden står for tilgang til eksisterende skap/rom/boder/kjeller.
- Kunden stiller med tilgjengelig strømuttak i egnet område i hver blokk/garasjeanlegg hvor vi evt må inn med Switcher.
- Kunden plikter videre å opplyse Konica Minolta i forkant (ved aksept av tilbud) hvis noen bygg/vegger/tak/gulv o.l. – er av en slik forfatning/byggkonstruksjon/vern o.l. som tilsier at vi ikke kan gå igjennom/benytte denne av uante årsaker. Dette kan ha en priskonsekvens hvis dette avdekkes etter at installasjon er påbegynt og ikke var gjort kjent i tilbudsfasen/aksept av tilbud. Murpuss, maling o.l. som faller av/flasser av ved boring kan/må forventes og evt tiltak som malejobber o.l. ivaretas av byggherren/kunden.

PRISTILBUD

LEASING - 6 ÅR

Leasing

Kr. 2.269, - pr.mnd.

- Noen fordeler ved å leie:
    - ❖ Samme bruksrettigheter som ved kjøp.
    - ❖ Enkelt å oppgradere og supplere med tilleggsutstyr.
    - ❖ Administrative besparelser.
    - ❖ Finansielle besparelser.
    - ❖ Belaster ikke investeringsbudsjett

For å få tilgang til kamera fra utsiden, trenger dere også en DDNS tjeneste.
Denne tjenesten kan Konica Minolta levere for 45.-/mnd (eller kunden fremskaffer dette selv).
Forutsetter at dere har internett tilgang og at ruter kan settes opp med "PortForward".

Leveringstid under vanlige forhold ca. 5 uker.
Kjøring - KM. Parkering og bom FAKTURERES ETTER MEDGÅTT

VÅRT MILJØMÅL:
SKAPE EN BÆREKRAFTIG VERDEN

Å skape en bærekraftig verden for nåværende og fremtidige generasjoner står sentralt i selskapets filosofi. Vi er opptatt av å redusere vår påvirkning på miljøet samt å hjelpe våre kunder med å gjøre det samme. Derfor utfordrer vi oss selv kontinuerlig med ambisiøse mål om å ta ansvar og bidra til en bedre verden.

ECO VISION 2050 – VÅRT LANGSIKTIGE MÅL

I januar 2009 formulerte vi Konica Minoltas Eco Vision 2050, som vår langsiktige plan mot en bærekraftig fremtid. Visjonen er basert på vår ledelsesfilosofi og vår forpliktelse til å gi vårt bidrag i arbeidet mot et mer bærekraftig samfunn. Målet vårt om å redusere CO2-utslippene med 80 % innen 2050 ble etablert gjennom estimering av utslippene og befolkningen i 2005 sammenlignet med 2050 og beregne hvor mye utslippene måtte reduseres for at jorden skal kunne absorbere utslippene av CO2.

Status pr. 2017; Konica Minolta har redusert sitt utslipp med 49% sammenlignet med 2009.

GRØNNE PRODUKTER

Hos Konica Minolta har vi alltid prioritert høyt det ansvaret vi har for jordkloden vår. Derfor har vi utviklet en rekke proprietære Konica Minolta-funksjoner og -teknologier for å bidra til å minske innvirkningen produktene våre har på miljøet. Vi er svært opptatt av å utvikle produktene våre slik at de kan produseres, brukes og gjenvinnes med minst mulig innvirkning på miljøet. En stor andel av plastdelene i våre printere er laget av gjenvunnet plast, samtidig som toneren vår gir god mulighet for gjenvinning av papir.

GRØNN FABRIKK

Hos Konica Minolta er vi opptatt av å gjøre produksjonsprosessene enda mer effektive. Vi legger mye innsats i å minske bruken av energi og ressurser ved å redusere avfallsmengden i produksjonsprosesser, og vi fokuserer på å utvikle produksjonsteknologier som bremser utslipp av CO2, avfall og kjemiske stoffer.

Les mer om Konica Minoltas omfattende miljøarbeid på:
https://www.konicaminolta.no/no/business-solutions/baerekraftighet/miljoeaktiviteter/miljoestrategi.html



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.12.24
Selskapsnummer: 7180 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Pernille Olsen, borettslagets rådgiver fra Obos Eiendomsforvaltning, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Even Stunes og Per Arne Flaesen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring for vedlikeholdsansvar for heis tilhørende andel 132 i Alnagata 11.

Generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 5-1 (3) i borettslagets vedtekter: (3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og sette fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Avstemning over kameraovervåkingstilbud

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Ingen kameraovervåking

☐ Kameraovervåking med Avarn Security

☐ Kameraovervåking med Securitas

☐ Kameraovervåking med Minolta

Sak 6 Vedtektsendringen kameraovervåking

Om kameraovervåking vedtas i sak 5, foreslås det at generalforsamlingen beslutter et nytt punkt 2-5 i vedtektene: 2-5 Kameraovervåkning av fellesarealer Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslaget fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

☐ For

☐ Mot

Nordvik Bjørvika
v/Oda Sagstuen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: o.sagstuen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0214/25 . Vår ref.: 7180-1-094 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Den Norske Skofabrik
Organisasjonsnr:	988424587
Andelseier:	Gagovic, Sanja
Leilighetsnummer:	094
Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Andelsnummer:	94
Gnr.	233
Bnr.	15
Borettsinnskudd:	Kr. 453 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93062600.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning, med mulighet for innbetaling i forbindelse med forfall 1. september og 1. mars. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Felleskostnadene øker med 3 % fra 1. januar 2026. Linje kabel-TV øker til kr 231 per beboer per måned fra 1. januar 2026.
En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje, som vi forutsetter følger boligen ved salg. (Md. garasjekostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, det påløper eierskiftegebyr ved salg av bruksrett til garasje) Det er ikke tillatt for andre enn andelseiere i borettslaget å ervere garasjeplass i borettslaget. Det anbefales ikke å selge garasjeplasser separat pga. fellesgjeld. Avdeling Eierskifte må få tydelig beskjed om garasjeplassen ikke følger med ved salg. Garasjelånet betjenes av andelseiere som har kjøpt bruksrett til garasje (bortsett fra de andelseiere som har innfridd sin andel gjeld av garasjelånet). Kapitalkostnader for garasjelån gjelder Lånenr. 94927017916. For mer informasjon om etablering av ladepunkt, se side 5, 6, 7, 37 og 38 i innkallingen til ordinær generalforsamling 2023.
Informasjon om vedlikehold og rehabilitering pr. 11.04.2025 Borettslaget står foran et større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt som omfatter garasjeanlegget, gangbroene og bakgården. Undersøkelser har avdekket skader på betongkonstruksjoner og bærende elementer, hovedsakelig grunnet vannlekkasjer, korrosjon og slitasje over tid. Styret har engasjert USBL som prosjektleder og inngått samspillsavtale med Consolvo AS som totalentreprenør. Målet er å sikre trygge, langsiktige løsninger med profesjonell oppfølging og hensiktsmessig kostnadsfordeling over tid. Det er foreløpig for tidlig å si noe konkret om kostnadsrammen, da prosjektet fortsatt er i en planleggingsfase. Tiltakene planlegges gjennomført i løpet av de kommende årene, med nærmere tidsplan og omfang som avklares i samarbeid med prosjektpartene. Prosjektet presenteres nærmere på generalforsamlingen 7. mai. Styret oppdaterer eierne når det forligger en estimert kostnad for prosjektet. Informasjon om vedlikehold og rehabilitering pr. 04.07.2025: På styremøtet 03.07.2025 ble det fattet et vedtak om å søke et lån på 2 000 000 kr. hvorav 700 000 kr er satt av til uforutsette

kostnader. Forprosjektet er estimert til å komme på rundt 1 500 000 kr. Styret ble enige om å ikke ta ut noe av vedlikeholdsfondet til forprosjektet, da de heller vil finansiere deler av selve prosjektet. De har søkt lån i Svenska Handelsbanken. Det er et vernet bygg, men de har allerede søkt og fått godkjent på rehabiliteringen.
For fem boliger i 1. – 3. etasje viser tegningene at de er treromsleiligheter uten hybel, med avvikende planløsning fra 2006. Dette gjelder leilighetene H0109 (andel 9), H0209 (andel 48), H0309 (andel 86), H0236 (andel 75) og H0336 (andel 113). Tegninger som viser korrekt planløsning med hybel ble sendt inn 18. desember 2006, men er ikke formelt godkjente. På grunn av endrede tekniske forskrifter vil det ikke være mulig å få hyblene i de fem boligene formelt godkjente uten omfattende ombygginger eller dispensasjon fra PBE. Ved salg av disse andelene be om å få fullstendig notat tilsendt på e-post.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927017916
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	2 582 868,77
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927017908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	85 166 434,47
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927037771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	13 069 687,00
Innfrielsesdato:	01.04.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927112528
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Restsaldo	1 983 610,00
Innfrielsesdato:	19.07.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 465,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Bredbånd	140,00	
Vedlikeholdsfond	306,00	
Kabel-tv	163,00	231,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	2 856,60	2 942,30 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	374,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 672,-
Annen formue:	10 132,-
Gjeld:	64 118,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927017916
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927017908
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927037771
Restsaldo:	61 618,88
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927112528
Restsaldo:	9 352,89
Kapitalkostnader:	54,78

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 971,77,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Niels Christopher Sand, e-post: styret.alnagata@gmail.com

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

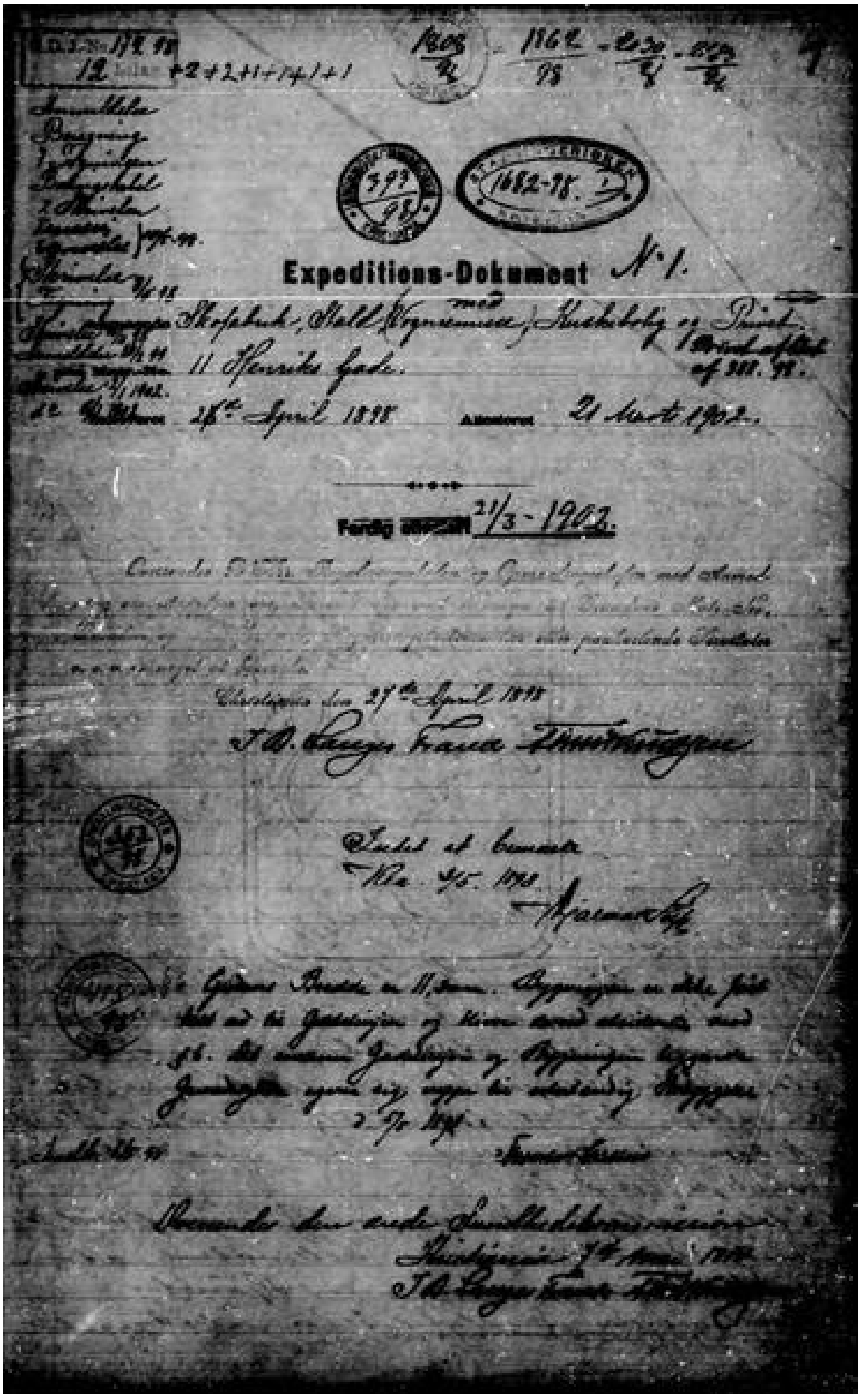
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

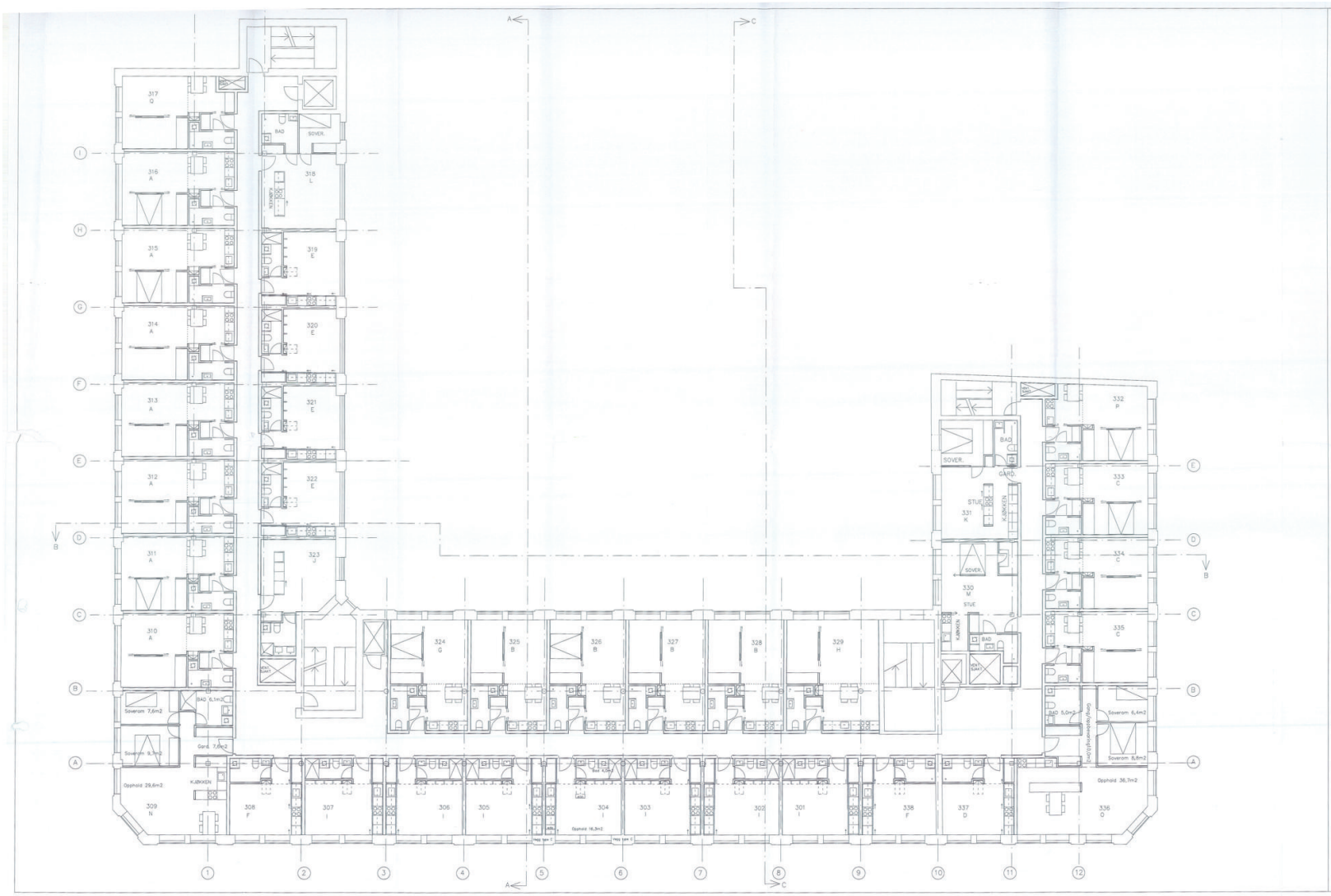


Expeditions-Dokument N°1.

med Skifteskik, Skifte Kommune, Kirkeby og Sogn.
11 Henriks Gade.
26de April 1898 — 21 Marts 1902.

Færdig 21/3-1902.

Christiania den 25de April 1898



NB!: ALLE MÅL ER TIL STENDERVERK, (GIPSPLATEKLEDNING KOMMER I TILLEGG)

NB!: ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET!

NB!: ALLE DETALJER UTFØRES I HHT. RELEVANTE NBI – BLADER

VEGGTYPE A: –DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM MED MIN. 20 MM SPALTE MELLOM.
–2X75MM ISOLASJON.
–KLEDNING:2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
–LYDKRAV: (Rw >55 dB)
–BRANNKRAV: EI 60

VEGGTYPE B: –STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
–70MM ISOLASJON
–KLEDNING: 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
(MOT VÅTROM: 2x13 MM GIPS)

VEGGTYPE C: –UTLEKTET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS–VEGG AV 48x48 MM CC 600MM MED
–50MM MINERALULL I HULROMMET OG DAMPSPERRE
–KLEDNING:13 MM GIPS.

VEGGTYPE D: –STENDERVERK 48x48 MM CC 600 MM
–KLEDNING: 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

VEGGTYPE E: –PÅFØRING MED LECA, TYPE REHAB 125 MM
(GJELDER YTTERVEGG)

HIMLING MELLOM LEILIGHETER:
–NEDLEKTET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 25 MM LYDBØYLE, 30x48 MM TRELEKT
OG 50 MM MINERALULL I HULROMMET
($L'_{n,w}$ 52–48 dB)
KFR. NBI BYGGDETALJER 522.513, FIG.54C
OG 522.514, TABELL 2A

NB!
ALLE FLISER SENTRERES I AKTUELLE ROM
DER ANNET IKKE ER AVTALT!

20

REV.	TITTEL	DATO	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.
A	RAMMESØKN	10.01.03	ZUL		HEN	

PROSJEKT: ALNAGATA 11 GNR. 233 BNR. 15

ANBUDSTEGNING DATO: 30.07.02

TEGN. TITTEL: ANSV. TEGN. ZUL SIGN.

PLAN 3.ETG ANSV. KONTR. HEN SIGN. TEGN. NR.: D 13 MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN EIENDOM AS

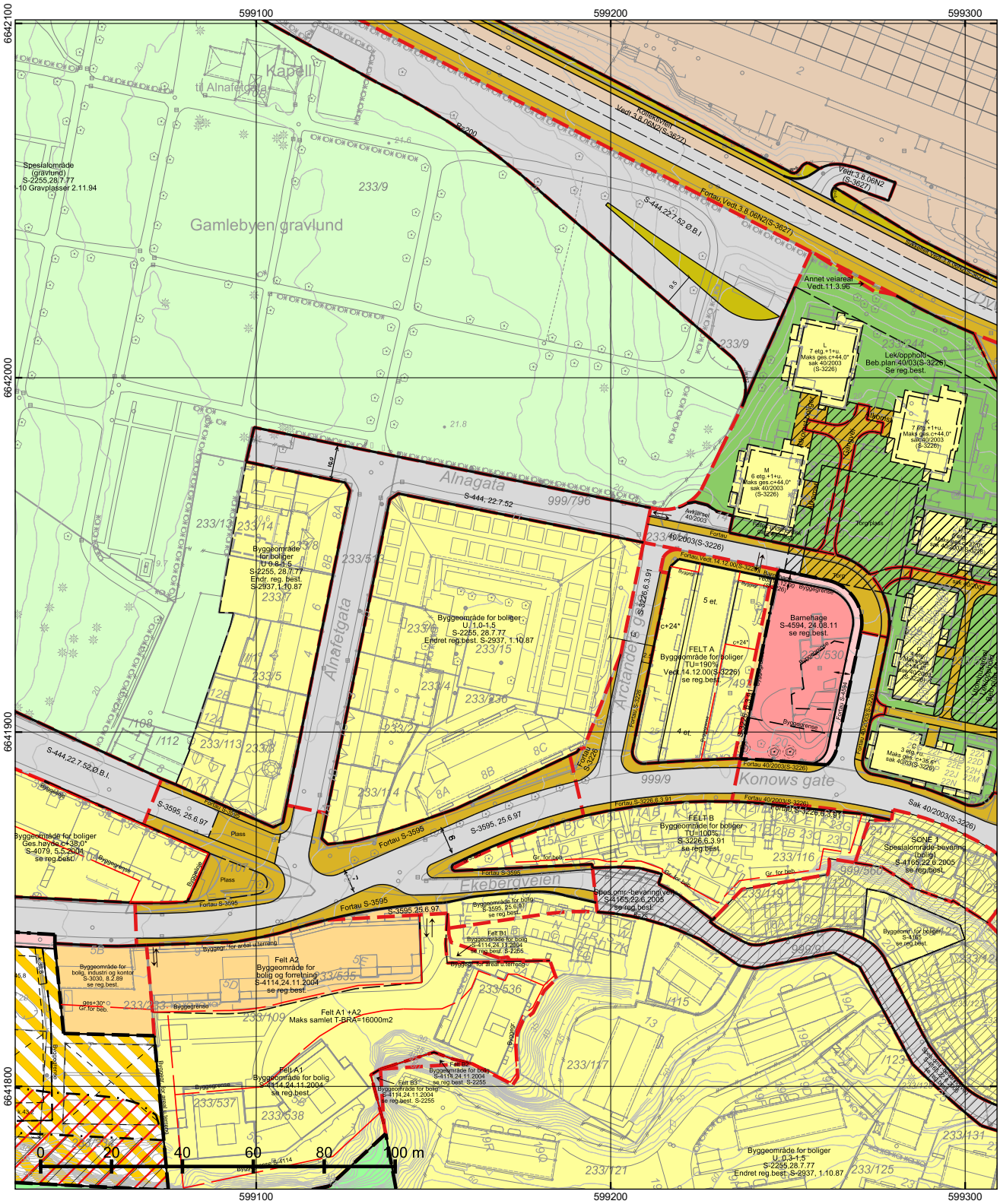
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS
BISPEGT. 12
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

TEGN. NR.: D 13

REV. NR.: A



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144731/ 86514369

Adresse: ALNAGATA 11

Gnr/Bnr: 233/15

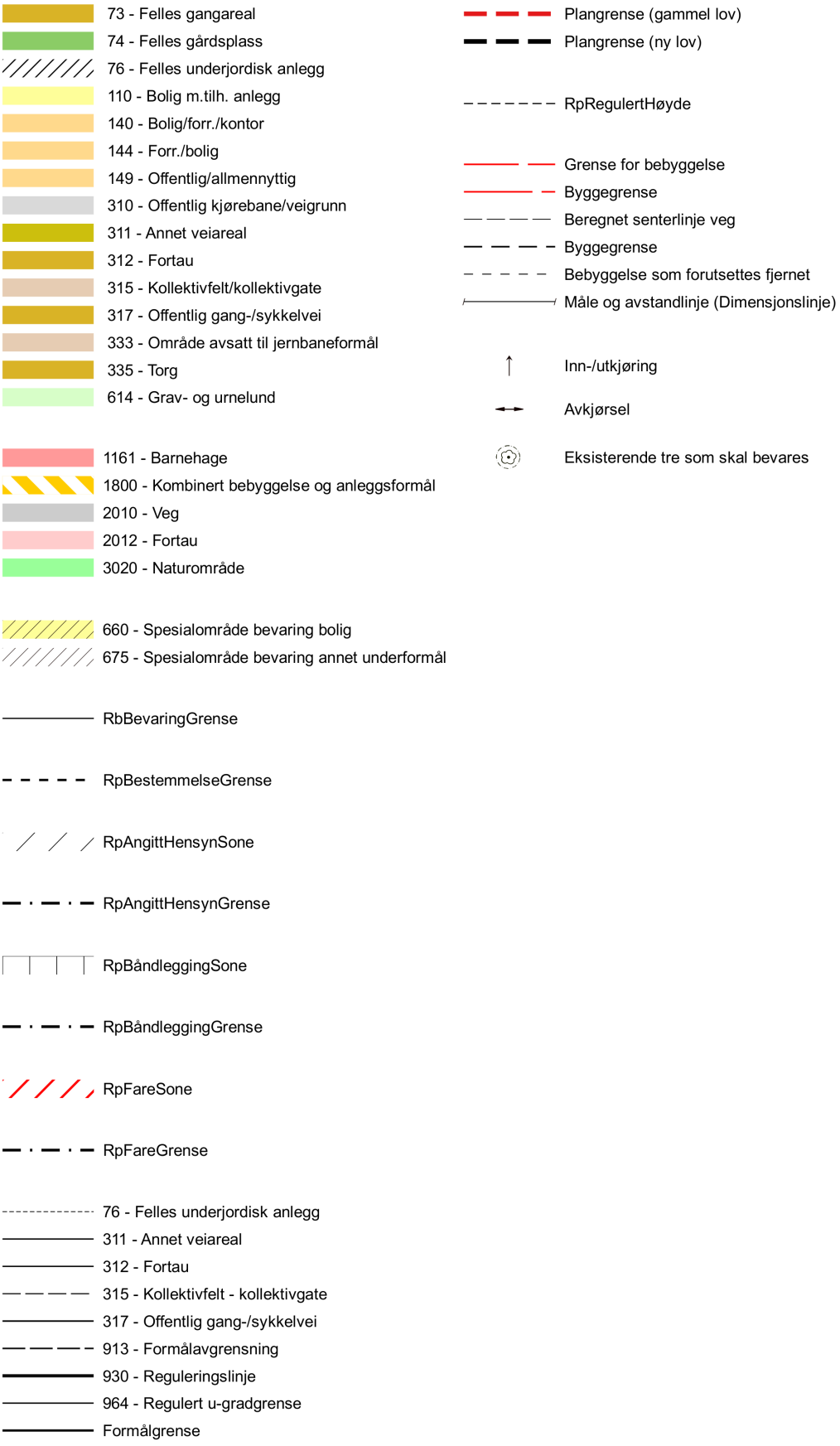
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA

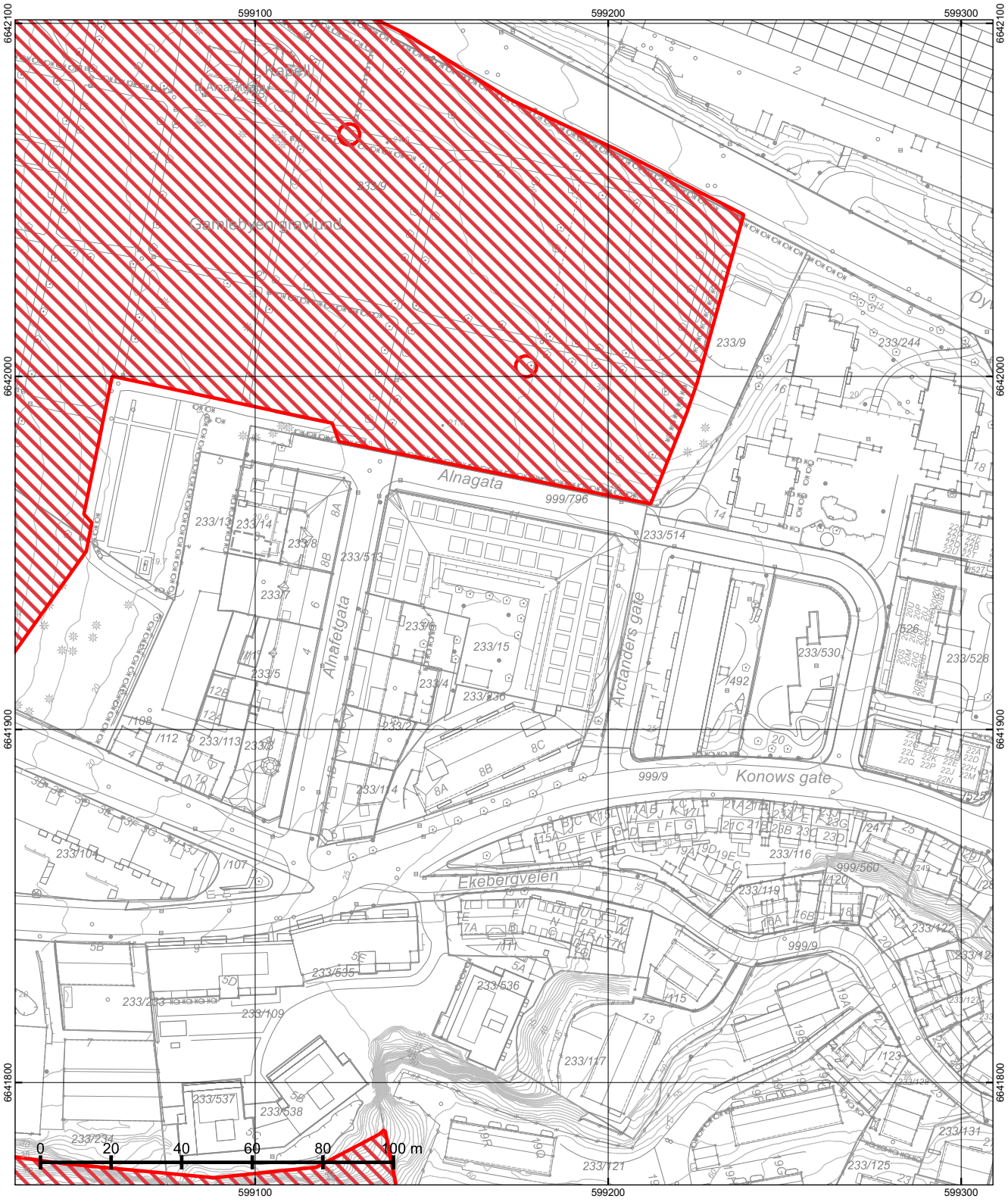
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

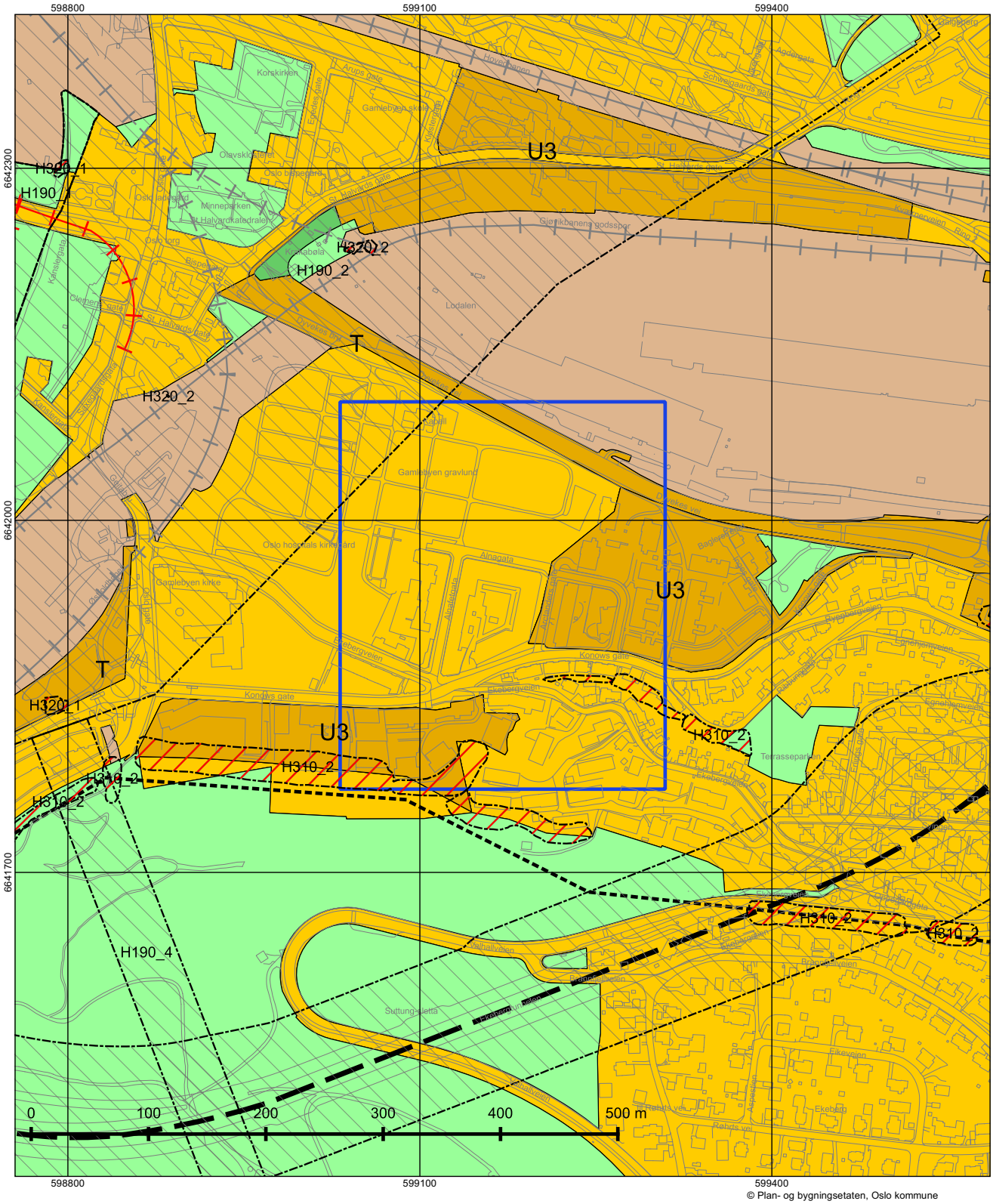
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144731/ 86514369
Adresse: ALNAGATA 11
Gnr/Bnr: 233/15

Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144731/86514369
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

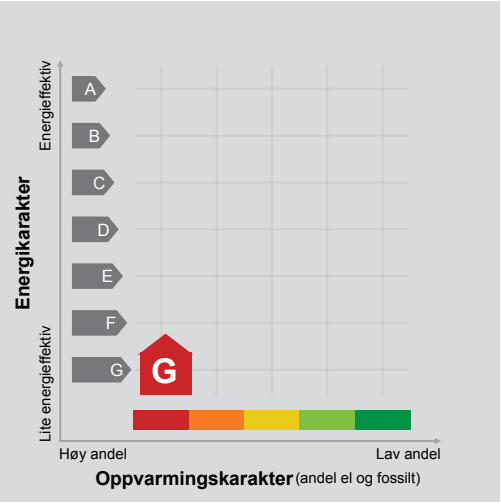
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Alnagata 11
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80603916
Bruksenhetsnummer	H0317
Merkenummer	Energiattest-2025-236839
Dato	17.12.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

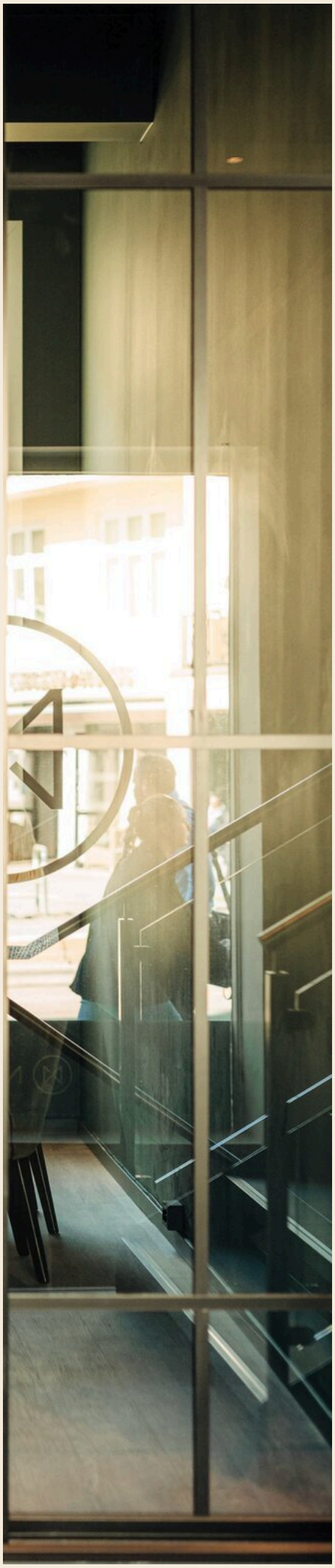
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

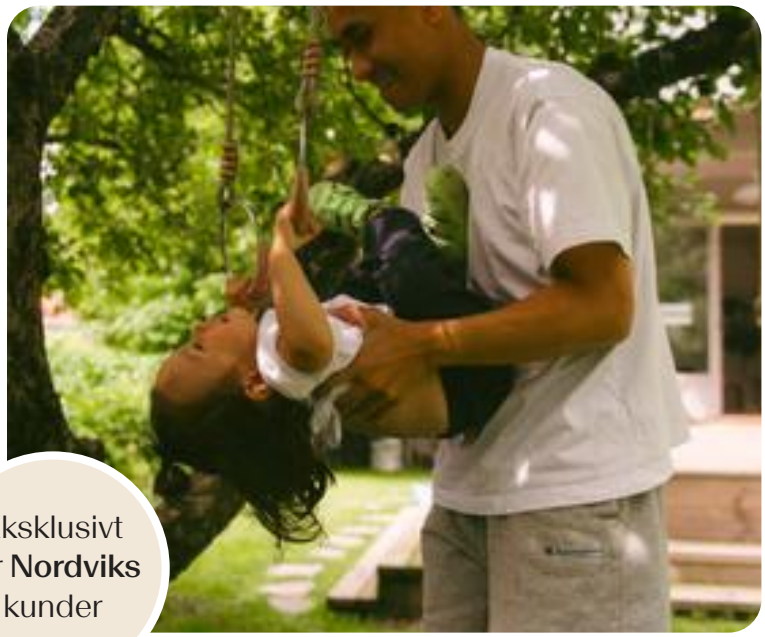


Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0214/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Alnagata 11 0192 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 15 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Oda Sagstuen

Eiendomsmeglerfullmektig
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
o.sagstuen@nordvikbolig.no
932 20 294