

Alnagata 11



Velkommen til

Alnagata 11



Salgsoppgaven produsert 6. august 2025

Unik leilighet i nye gamlebyen

Supermulighet! Sjarmerende 1-roms med separat hybeldel og leieinntekter | Kun 10 min gange til Bjørvika

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	968 169,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 959 519,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 920,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Ansvarlig megler	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no

Megler	Marte Natland Johansen
Telefon	400 56 260
E-post	m.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Idylliske Alnagata 11 - En historisk fabrikkleilighet med særpreg, utleiemulighet og smarte løsninger!

- I rolige og sjarmerende omgivelser finner du denne unike leiligheten - et sjeldent fint førstegangskjøp for deg som ønsker både et hjem med karakter og mulighet for ekstra leieinntekter. Leiligheten ligger tilbaketrukket i en stille gate med lite trafikk og samtidig kort vei til dagligvare, kollektivtransport og sentrum. Leiligheten byr på smarte løsninger, moderne kjøkken og god oppbevaringsplass. Hybelen inneholder kjøkken/stue/soverom og bad - ideell som gjesterom eller utleie.

- Estimert, skattefri leieinntekt: 12.000,- pr mnd
- Perfekt førstegangskjøp
- Muligheter for god leieinntekter
- Arealeffektiv med hems
- Kjellerbod 6 kvm
- Tidligere fabrikk omgjort til leiligheter i 2006

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

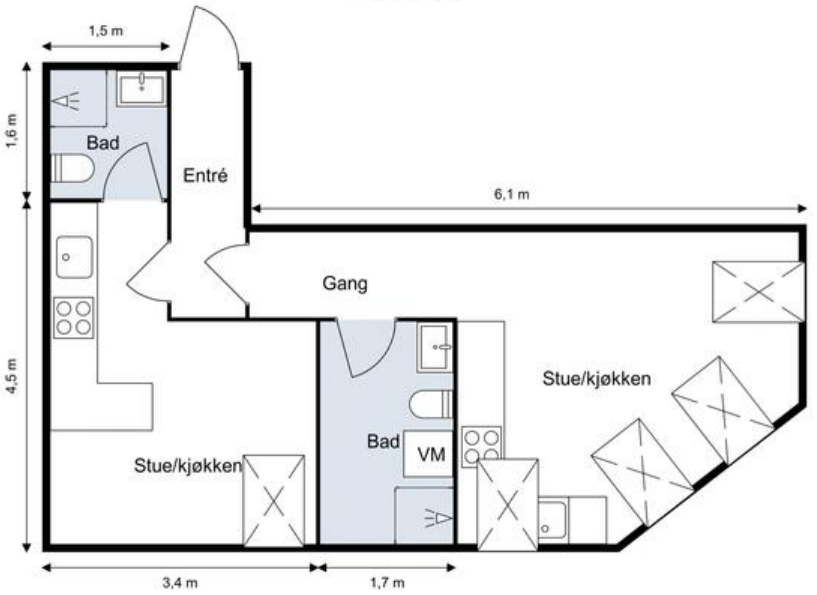
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Alnagata 11, 0192 OSLO

4. etasje



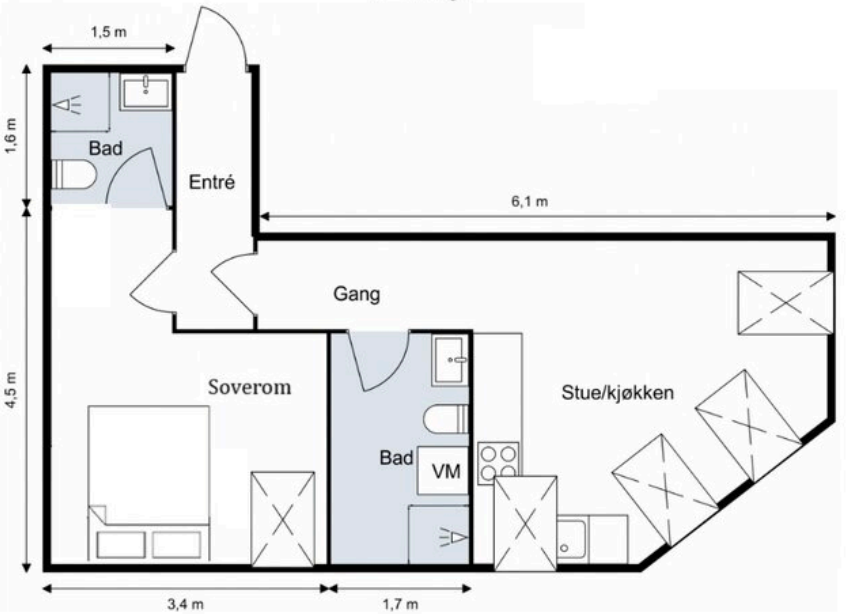
Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

Alnagata 11, 0192 OSLO

Alternativ planløsning

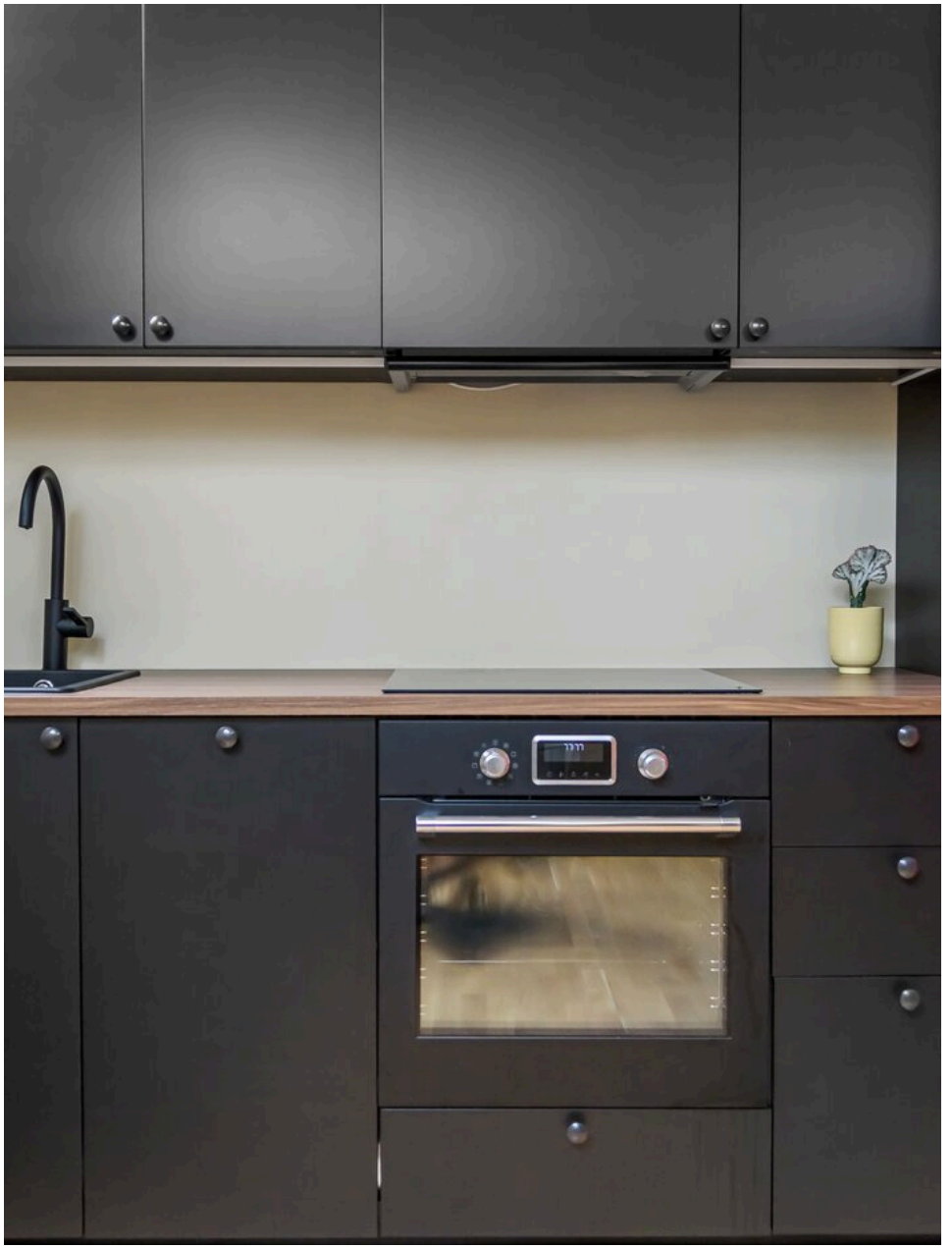
4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet


S M






PASCAL
SMEG








HAND-
SÅPE


SIEMENS






COCKTAIL


COCKTAIL




COCKTAIL








HÅND
SÅPE




DEN NORSKE SKOFABRIK
Stamsund

Informasjon

Alnagata 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0108/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 122 i Borettslaget Den Norske Skofabrik, org.nr. 988424587

Selger
Joakim Askautrud Borgen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
968 169,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 958 169,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 959 519,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 968 819,- (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
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 42 kvm.

Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden ble målt i hybeldel til: 2,46 m og i hoveddelen til: 2,44 m.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av to enheter: En romslig 1-roms leilighet og en separat hybeldel.
Hoveddelen inneholder entré, stue/kjøkken og bad. Hybeldelen har egen inngang fra felles gang og inneholder stue/kjøkken og eget bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 kvm.

Standard

HOVEDDEL

Entré
Leiligheten har egen privat inngang fra en felles gang, hvor det er separat inngang til både hoveddelen og den sekundære boenheten. Dette gir gode muligheter for fleksibel bruk eller utleie. Innvendig er boligen smart innredet med praktiske løsninger for oppbevaring, blant annet plassbygde hyller og garderobeløsninger som utnytter arealet effektivt.

Stue med hems
Stuen har en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning som gjør rommet både funksjonelt og innbydende. De lyse overflatene kombinert med 3-stavs eikeparkett skaper et moderne og delikat uttrykk. Hems med stige gir ekstra soveplass og frigjør gulvareal til oppbevaring og møblering. Under hemsen er det etablert en praktisk garderobeløsning og plass for en stol eller lite bord. Takvinduene slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære.

Kjøkken
Kjøkkenet ble satt inn i 2023 og har en moderne og stilren innredning med glatte, svarte fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vaskekum, og det er montert Waterguard. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator over kokeplassen. Overskapene gir rikelig med oppbevaringsplass. I tilknytning til kjøkkenet finner man en praktisk spiseplass med barbord og to stoler - perfekt for enkle måltider eller en kopp kaffe.

Bad
Badet er innredet med lyse fliser på veggene og hvite gulvfliser med elektrisk gulvvarme. Servanten er praktisk nedfelt i en heltre benkeplate med underskap som gir god oppbevaringsplass. Dusjsonen har svingbare glassdører og mørke kontrastfliser som gir et stilrent uttrykk. Badet består også av toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er også mekanisk avtrekk på badet.

HYBEL

Stue med hems
Oppholdsrommet i hybelen har en praktisk planløsning med hems som frigjør

gulvplass og skaper fleksible møbleringsmuligheter. Under hemsen finnes en smart oppbevaringsløsning med garderobehylle og klesoppheng. Rommet er lyst, med 3-stavs eikeparkett og takvindu som slipper inn naturlig lys.

Kjøkken
Kjøkkenet ble satt inn i 2023 og har en lun og innbydende atmosfære, med fronter i en behagelig grønn tone som gir et mykt og moderne uttrykk. Benkeplaten i laminat er utformet med en praktisk barløsning, hvor to barstoler skaper en hyggelig spiseplass eller et naturlig samlingspunkt. Innredningen består av integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over kokeplassen er det montert ventilator med kullfilter. Åpne, sorte hyller gir både god oppbevaringsplass og mulighet for dekor.

Bad
Badet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Det er innredet med toalett, servant nedfelt i innredning med skapplass og dusjhjørne med skyvedører i glass. Speil med belysning er plassert over servanten. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte.

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

Moderniseringer gjort i 2023, innhentet fra egenerklæringen:
- Elektroarbeider i forbindelse med etablering av nye kjøkken i hoveddel og hybeldel, samt ny kurs til bereder og komfyr i hoveddel. Utført av De Elektro. Arbeid utført i august 2023.
- Etablering av rørleggerarbeider til nytt kjøkken i hoveddel og hybeldel. Arbeidet ble gjort august 2023.Utført av Alfa Olis.
- September 2023 etablerte Bærum Blikk & Ventilasjon ny skapvifte til kjøkkenet i hoveddelen. Juni 2024 ble ventilasjonsanlegget kontrollert av Ventek AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? -"1. august 2023"
Har du kjennskap til eiendommen? -"Ja"
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? -"Ja"

Utført arbeid
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: Elektroarbeider i forbindelse med etablering av nye kjøkken i hoveddel og hybeldel, samt ny kurs til bereder og komfyr i hoveddel. Utført av De Elektro. Arbeid utført i august 2023.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll av det elektriske arbeidet ble gjort 07.08.2023. Utført av De Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Alfa Olis. Etablering av rørleggerarbeider til nytt kjøkken i hoveddel og hybeldel. Arbeidet ble gjort august 2023.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja, september 2023 etablerte Bærum Blikk & Ventilasjon ny skapvifte til kjøkkenet i hoveddelen. Juni 2024 ble ventilasjonsanlegget kontrollert av Ventek AS.

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? -"Ja".

21.1. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja, oppfyller kravene for utleiedel godkjent som egen boenhet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport juni 2023.

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fire etasjes fabrikkbygning i tegl bygd 1898 for Den Norske Skofabrik (etablert 1897), utvidet med tilbygg 1902 og 1908. Bygningen, som er på ca. 10 000 m² ble 2006/07 ombygd til leiligheter (Icon City Residence). Bygningen er markert med et av Oslo Byes Vels blå skilt til minne om skofabrikken. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med teglsteinsmur. Takkonstruksjon med sperrer

av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom > Hybel: bad > Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vann påkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > Hybel: bad > Overflater gulv
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Misfargede fuger i våtsonen, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > Hybel: bad > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

Våtrom > Hybel: bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Det registreres fuktsvelle på baderomsinnredningen. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Kjøkken > Hybel: kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Våtrom > Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > Overflater gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom > Hybel: bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
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
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via elektrisk oppvarming, samt elektrisk gulvvarme på badet.

Bereder er plassert i kjøkkenskapet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 920,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 18.06.25 utgjør kr. 10 920,86,- pr md og inkluderer:
Vaktmester, vann og avløp, renovasjon, forsikring, strøm til fellesområdene (garasje, oppganger, fellesvaskeri osv.), snørydding av tak, bredbånd og kabel TV.

Herav:
- Bredbånd: 140,-
- Vedlikeholdsfond: 388,-
- Kabel-tv: 163,-
- Felleskostnader: 3.635,28
- Lån 2 - renter: 3.876,96
- Lån 2 - avdrag: 2.252,50
- Lån 1 - renter: 294,57
- Lån 1 - avdrag: 170,55

Borettslaget har IN-ordning på lånet 94927017908 og 94927017916, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Ved nedbetaling av lånene vil felleskostnadene reduseres med kr. 6.594,58 og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 4.326,28 etter dagens lånebetingelser. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 79.750,39.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 108 565,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 434 261,- 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.

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 Arctandersgate

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.

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.

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.

Mail fra styret 06.08.2025
- Den 18/08 skal det monteres 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.
- Det er vedtatt en omfattende rehabilitering av bakgården og garasjen, på grunn av dårlig utført arbeid av utbygger i 2007. Vi har fått klar beskjed om at dette ikke er noe som bør, men må gjøres. Her har vi nettopp tatt opp et lån på 2 millioner, til bruk på forprosjektet, hvorav 1,3 er satt til alle undersøkelser og prøver, samt 700 tusen til usikkerheter. Alt dette må gjøres for å få en kostnadsramme på selve prosjektet. Prosjektleder vil være USBL, og Consolvo er valgt som hovedentreprenør. Det blir dyrt, men hvor dyrt vet vi ikke før antagelig sent høsten/mot jul, hvis de er klare med forprosjektet til da.
- De 2 millionene, og resten av låneopptaket som gjøres når vi 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 vi ikke skal gå i minus.
- Det vil da også bli økninger i den enkeltes andels gjeld, pga det prosjektet jeg nevnte. Vår forretningsfører Obos bruker en fordelingsbrøk, hvor de minste betaler mindre enn de større leilighetene. Som også nevnt, vi vet ikke hva denne økningen medfører ennå.
- Hver andel betaler også inn til et vedlikeholdsfond hver måned, også etter en fordelingsbrøk. Dette har gjort oss i stand ulike nødvendige oppgraderinger, som i nyere tid; nye postkasser, oppgradering av pumperom, taksikringstiltak.
- Vi har avtale med skaderdyrsfirma, som har ulike bokser mot rotter og mus plassert rundt bygget og i garasjen. Det har ikke vært skadedyr i huset meg bekjent.

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 968 169,-pr. 18.06.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927017908
Lånetype: Annuitetslån, 12 terminer pr år
Restsaldo 90.323.289,85,-
Innfrielsesdato: 01.04.2043
Rente: Flytende rente, 5,60%

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927017916
Lånetype: Annuitetslån. 12 terminer pr år
Restsaldo 2.682.700,70,-
Innfrielsesdato: 01.04.2043
Rente: Flytende rente, 5,60%

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927037771
Lånetype: Annuitetslån, 12 terminer pr år
Restsaldo 13.295.911,00,-
Innfrielsesdato: 01.04.2040
Rente: Flytende rente: 5,65%

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 968 169,49,-, pr. dags dato.

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927017908
Restsaldo: 825.889,51,-
Kapitalkostnader: 5.663,40,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927017916
Restsaldo: 62.529,59,-
Kapitalkostnader: 418,72,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927037771
Restsaldo: 79.750,39,-

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

Borettslaget har IN-ordning på lånet 94927017908 og 94927017916, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Ved nedbetaling av lånene vil felleskostnadene reduseres med kr. 6.594,58 og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 4.326,28 etter dagens lånebetingelser. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 79.750,39.

Fellesformue
Kr 12 895,- pr. 31.12.2024

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.

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

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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93062600

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 068 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
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:
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.

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.

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.

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. Tillatelse gitt.
Saksnummer: 202553669

Alnagata 11 - Utskifting av to heiser. Tillatelse gitt.
Saksnummer: 202212711

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

Konows gate 33 F - Oppføring av rekkehus med 3 boenheter
Saksnummer: 202317907

Ekebergveien 11 - Bruksendring av garasje til bolig
Saksnummer: 202462739

Ekebergveien 21 - Utgraving og bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202457142

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

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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 681,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 249,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Megler

Marte Natland Johansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40056260

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Alnagata 11

Alnagata 11

Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 183 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

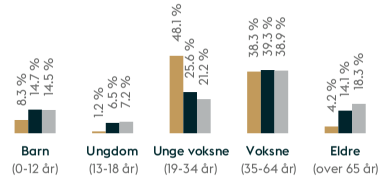
Offentlig transport

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	212	830
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

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 91/100

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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Alnagata 11, 0192 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 15
Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2938 **Referansenummer:** CS1088

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2023:
- Elektroarbeider i forbindelse med etablering av nye kjøkken i hoveddel og hybeldel, samt ny kurs til bereder og komfyr i hoveddel. Utført av De Elektro. Arbeid utført i august 2023.
- Utført av Alfa Olis. Etablering av rørleggerarbeider til nytt kjøkken i hoveddel og hybeldel. Arbeidet ble gjort august 2023.
- September 2023 etablerte Bærum Blikk & Ventilasjon ny skapvifte til kjøkkenet i hoveddelen. Juni 2024 ble ventilasjonsanlegget kontrollert av Ventek AS.

Informasjon hentet fra egenerklæringsskjema.

Andelsleilighet - Byggeår: 1875

UTVENDIG Gå til side

Fire etasjes fabrikkbygning i tegl bygd 1898 for Den Norske Skofabrik (etablert 1897), utvidet med tilbygg 1902 og 1908. Bygningen, som er på ca. 10 000 m² ble 2006/07 ombygd til leiligheter (Icon City Residence). Bygningen er markert med et av Oslo Byes Vels blå skilt til minne om skofabrikken. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med teglsteinsmur. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i hybeldel til: 2,46 m og i hoveddelen til: 2,44 m.

VÅTROM Gå til side

Hybel, bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med skyvedør. Elektrisk styrt vifte.

Bad, hoveddel: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i heltre benkeplate på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Hoveddel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Waterguard montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

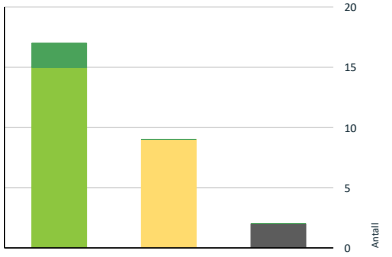
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Hybel: bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Hybel: bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Hybel: bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Hybel: bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Hybel: bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > stue/kjøkken m/sovehems > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 4. etasje > stue/kjøkken m/sovehems > Avtrekk Gå til side

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1875

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Velux takvinduer.

TG 1 Dører

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Fire etasjes fabrikkbygning i tegl bygd 1898 for Den Norske Skofabrik (etablert 1897), utvidet med tilbygg 1902 og 1908. Bygningen, som er på ca. 10 000 m² ble 2006/07 ombygd til leiligheter (Icon City Residence). Bygningen er markert med et av Oslo Byes Vels blå skilt til minne om skofabrikken. Bygningen antas fundamentert med naturstein/tegl til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med teglsteinsmur. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i hybeldel til: 2,46 m og i hoveddelen til: 2,44 m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Boligen ligger i 4. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > HYBEL: BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med skyvedør. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Misfargede fuger i våtsonen, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med skyvedør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det registreres fuktsvelle på baderomsinnredningen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > HYBEL: BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i heltre benkeplate på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i heltre benkeplate på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOVEHEMS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOVEHEMS

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOVEHEMS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkekeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Waterguard montert.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOVEHEMS

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Benkebereder i kjøkkenskap.

TG 1 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.

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

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

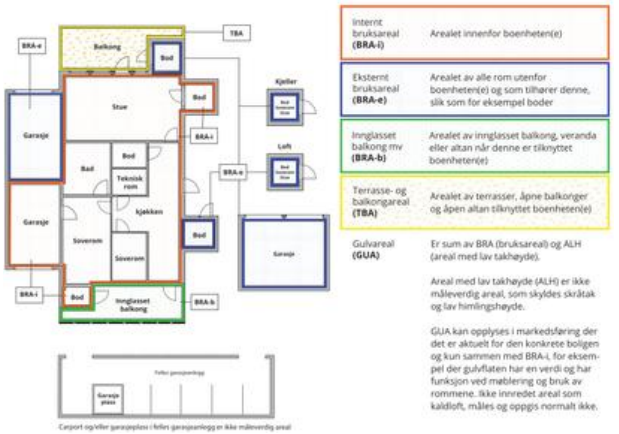
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 brannceller 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.

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	42			42	
Kjeller		6		6	
SUM	**42**	**6**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Felles entré, Hybel: bad, stue/kjøkken m/sovehems, Hoveddel: gang, bad, stue/kjøkken m/sovehems		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 6 m², merket med nr. 326.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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)
Andelsleilighet	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Joakim Askautrud Borgen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Alnagata 11, 0192 Oslo

Hjemmelshaver
Borettslaget Den Norske Skofabrik, org.nr. 988424587

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
122/BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK	988424587	122	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Joakim Askautrud Borgen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
122	12 895	*31.12.2024*	984 639	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93062600			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.06.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CS1088

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Borgen, Joakim Askautrud	9578-5997-4-690042	2025-05-26 13:49:29

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
26. mai 2025

Oppdragsnummer
34-0108/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Alnagata 11, 0192 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Joakim Askautrud Borgen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

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?
Nei

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeider i forbindelse med etablering av nye kjøkken i hoveddel og hybeldel, samt ny kurs til bereder og komfyr i hoveddel. Utført av De Elektro. Arbeid utført i august 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll av det elektriske arbeidet ble gjort 07.08.2023. Utført av De Elektro.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Alfa Olis. Etablering av rørleggerarbeider til nytt kjøkken i hoveddel og hybeldel. Arbeidet ble gjort august 2023.

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?

Ja

Beskriv: September 2023 etablerte Bærum Blikk & Ventilasjon ny skapvifte til kjøkkenet i hoveddelen. Juni 2024 ble ventilasjonsanlegget kontrollert av Ventek AS.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Oppfyller kravene for utleiedel godkjent som egen boenhet.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport juni 2023

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: 34-0108/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Borgen, Joakim Askautrud	**2025-05-26**

Identifikasjon

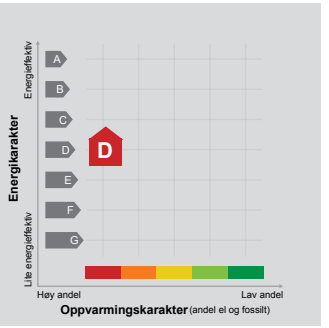
bankID Borgen, Joakim Askautrud

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Alnagata 11
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80603916
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2025-137235
Dato	19.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Alnagata 11	80603916	H0407	0	0	122

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1898

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	5,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	79,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	79 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.9.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 948 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 307 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 948 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 948 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 948 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0108/25 . Vår ref.: 7180-1-122 Dato: 18.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Den Norske Skofabrik
Organisasjonsnr:	988424587
Andelseier:	Borgen, Joakim Askautrud
Medeier:	
Leilighetsnummer:	122
Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Andelsnummer:	122
Gnr.	233
Bnr.	15
Borettsinnskudd:	Kr. 518 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - 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.
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.
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**
Lånenr.:	94927017908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	90 323 289,85
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927017916
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	2 682 700,70
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927037771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	13 295 911,00
Innfrielsesdato:	01.04.2040
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: 10 920,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto renter	3 876,96	
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto avdrag	2 252,50	
Lån nr: 9492701791; IN lån 1 - Akonto renter	294,57	
Lån nr: 9492701791; IN lån 1 - Akonto avdrag	170,55	
Bredbånd	140,00	
Vedlikeholdsfond	388,00	
Kabel-tv	163,00	
Felleskostnader	3 635,28	

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:	476,-
Fradragsberettigede kostnader:	55 947,-
Annen formue:	12 895,-
Gjeld:	984 639,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927017908
Restsaldo:	825 889,51
Kapitalkostnader:	5 663,40

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927017916
Restsaldo:	62 529,59
Kapitalkostnader:	418,72

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927037771
Restsaldo:	79 750,39
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 968 169,49,-, 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 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

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: I4WFB-CYGB6-2FO2K-0EFJJ-VHFTZ-6BOSF

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

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

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.

Borettslaget Den Norske Skofabrik
Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2017
Oppdatert av styret 20.juli 2023

§ 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.

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.

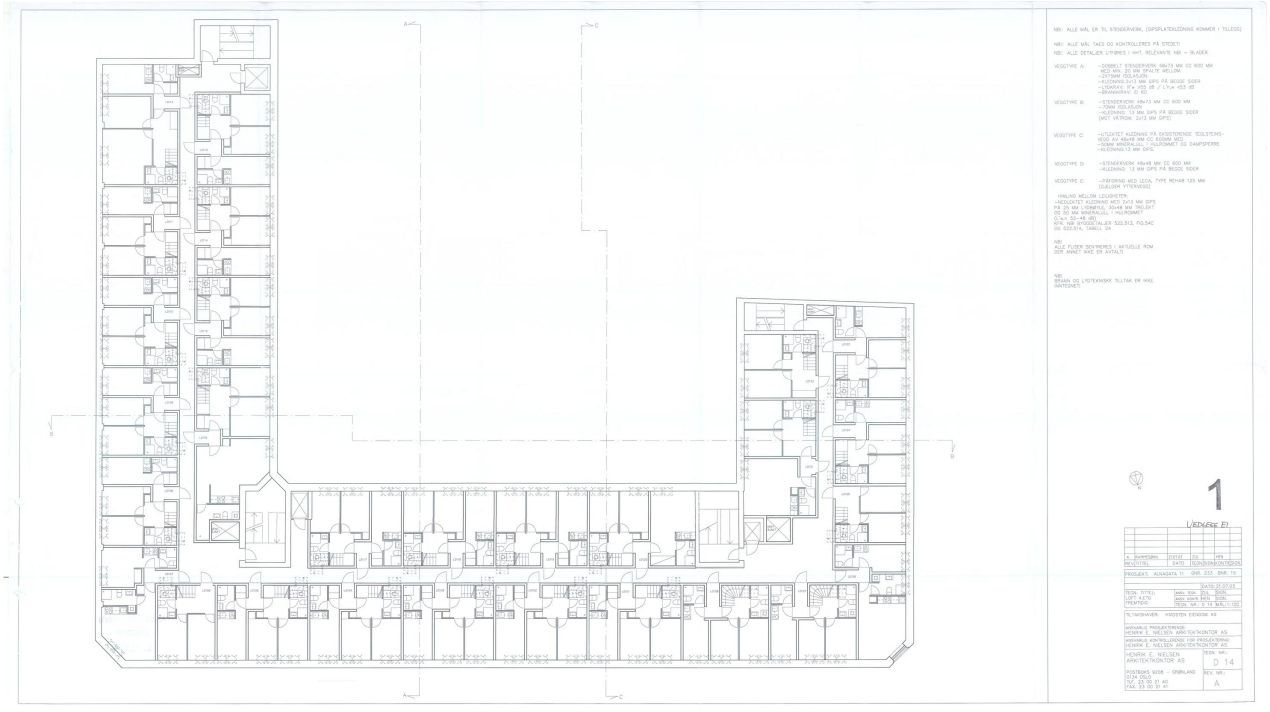
11 SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER/ANDELER

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.



NB! ALLE MÅL ER TIL STENDERVERK. GIPSPLATEKLEDNING KOMMER I TILLEGG

NB! ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET

NB! ALLE DETALJER UTFØRES I HHT. NELEKVATE NR – BLADER

VEGGTYPE A: –DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
–70MM TOSJOLASJON MELLOM
–127MM ISOLASJON
–KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
–LYDISTAG: Rw ≥55 dB / Lⁿw ≤53 dB
–BRANNVEGG: EI 60

VEGGTYPE B: –STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
–70MM ISOLASJON
–KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
(MOT VATROM: 2x13 MM GIPS)

VEGGTYPE C: –AVSLØYET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS-MUR AV 48x48 MM CC 600MM MED:
–50MM MINERALULL – HULROMMET OG DAMPSPERRE
–KLEDNING 13 MM GIPS.

VEGGTYPE D: –STENDERVERK 48x48 MM CC 600 MM
–KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

VEGGTYPE E: –FØRDØRING MCO LEGA, TYPE REHAB 129 MM
(DUELIGER YTTERVEGG)

HIMLING MELLOM LEILIGHETER:
–"AKUSTIKK" KLEDNING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 25 MM LYDBÆRUL. 30x48 MM TREVERK
OG 50 MM MINERALULL / HULROMMET
(EI 60 / REI 60)
KFN. NS 8175(SOUND VALUE 522.513, FIG.54C
OG 522.514, TABELL 2A

NB!
ALLE FUGER SKOTTSIKRES I AKTUELLE ROM
DER ANNET IKKE ER AVTALT.

NB!
BRANN OG LYDTEKNISKE TILTAK ER IKKE
OMTENDET.

1

UNDERE ETG

A ØVRIGE ENDRINGER	010103	JUL	HEN
REVISJONER	DATO	TEGN/SIGN/KONTR/GODK	

PROSJEKT: ALNASTA 11 GNR. 233 BNR. 76

TEGN. TYTELI		DATO 31.07.03	
LOFT 4.ETG		TEGN. SIGN.	
PRIMTEG		KONTR. SIGN.	
		TEGN. NR. / E. TE MÅLT/1:50	

TILTAKSHAVER: HAGSTEN EIENDOM AS

ARKITEKTER PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

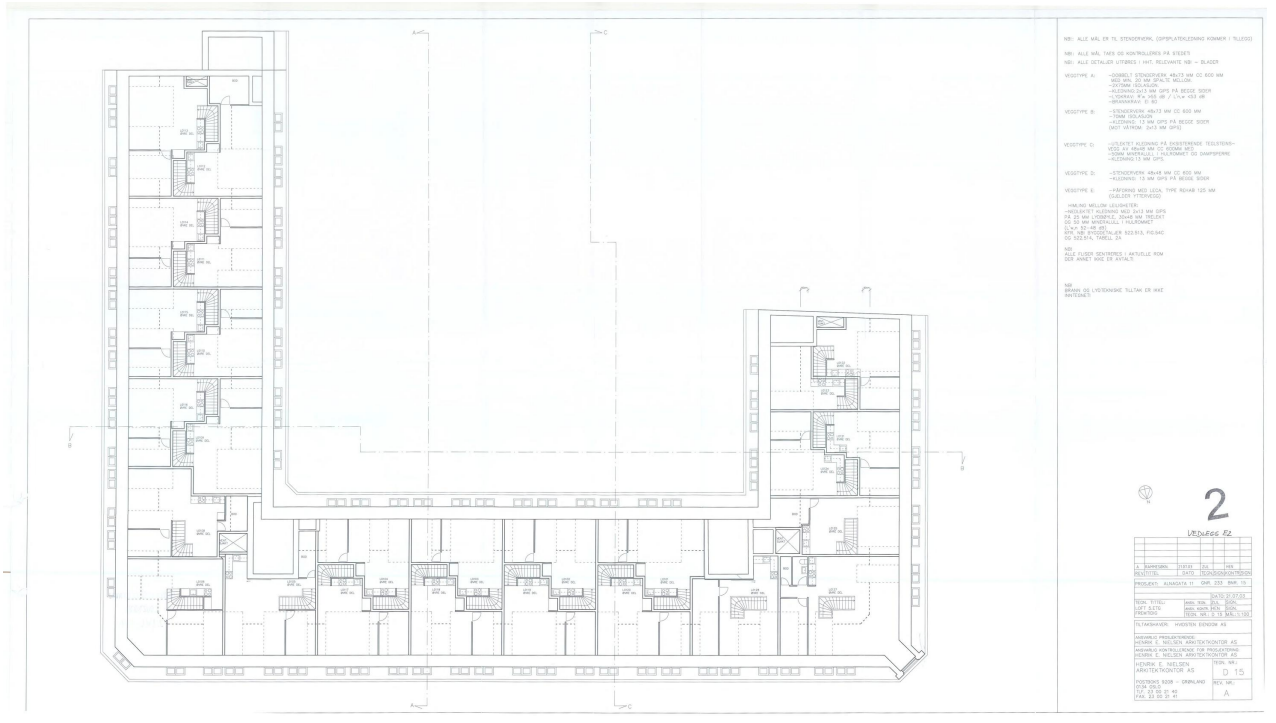
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 9208 – GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 31 40
FAX. 23 00 31 41

TEGN. NR.:
D 14

REV. NR.:
A



NB!: ALLE MÅL ER TIL STENDERVERK (OPPLAGSKLEDNING KOMMER I TILLEGG)

NB!: ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET

NB!: ALLE DETALJER UTGJØRES I HHT. RELEVANTE NB! – BLADER

VEGGTYPE A: –DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
–MINERALULL I HULROMMET MELLOM
–VATTMA ISOLMUR
–KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
–LYDKRAV: Rw ,KIS dB / ,/,,,,, +53 dB
–BRANNKRAV: EI 60

VEGGTYPE B: –STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
–70MM ISOLASJON
–KLEDNING: 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
(MOT VATROM: 2x13 MM GIPS)

VEGGTYPE C: –FLISLIMT KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS-
MUR MED 2x13 MM GIPS PÅ REISVERK
–100MM MINERALULL I HULROMMET SO DAMPSPERRE
–KLEDNING 13 MM GIPS.

VEGGTYPE D: –STENDERVERK 48x48 MM CC 600 MM
–KLEDNING: 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

VEGGTYPE E: –PÅFØRING MED LEGA TYPE REHAB 125 MM
(SJEKKE YTTERVEGG)

–HIMLING MELLOM LEILIGHETER:
–RESILIENTT KLEDNING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 25 MM LYDSPEIL, 30x48 MM TREVERK
OG 50 MM MINERALULL I HULROMMET
R'w= 57-58 dB
SE FOR ØVRIG DETALJER 522.513, FIG-542
OG 522.514, TABELL D4

NB!:
ALLE FUGER SENTRERES I AKTUELLE ROM
DER ANNET IKKE ER ANGITT.

NB
BRANN OG LYDTEKNISKE TILTAK ER IKKE
INKLUDERT.

2

VEDLEGG R2

A ENDRINGS-	13.11.17	ESS	HTB
REVISJON:	DATO	SIGNERGKONTROLL	

PROSJEKT: ALNAGATA 11 GNR. 233 BNR. 15

DATO: 21.07.17

TEGN. TITTEL: ETT SJETO PLAN 2001

målestokk: 1:50 TEGN.: BSN
målestokk: 1:50 KONTR.: BSN
TEGN. NR.: 2.13 MAL: 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

TEGN. NR.: D 15

REV. NR.: A

POSTBOKS 9208 – GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 55 21 40
FAX. 23 55 21 41

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MODUS Arkitekter
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Dato: 13.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200308641-88 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Den Norske Skofabrik	Adresse:	Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Søker:	MODUS Arkitekter	Adresse:	Sommerrogata 17, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - ALNAGATA 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2014 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Modus Arkitekter as
Sommerogata 17
0255 OSLO

Dato: 13.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203375-141 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Den Norske Skofabrikk	Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Søker:	Modus Arkitekter as	Adresse:	Sommerogata 17, 0255 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ALNAGATA 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2014 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

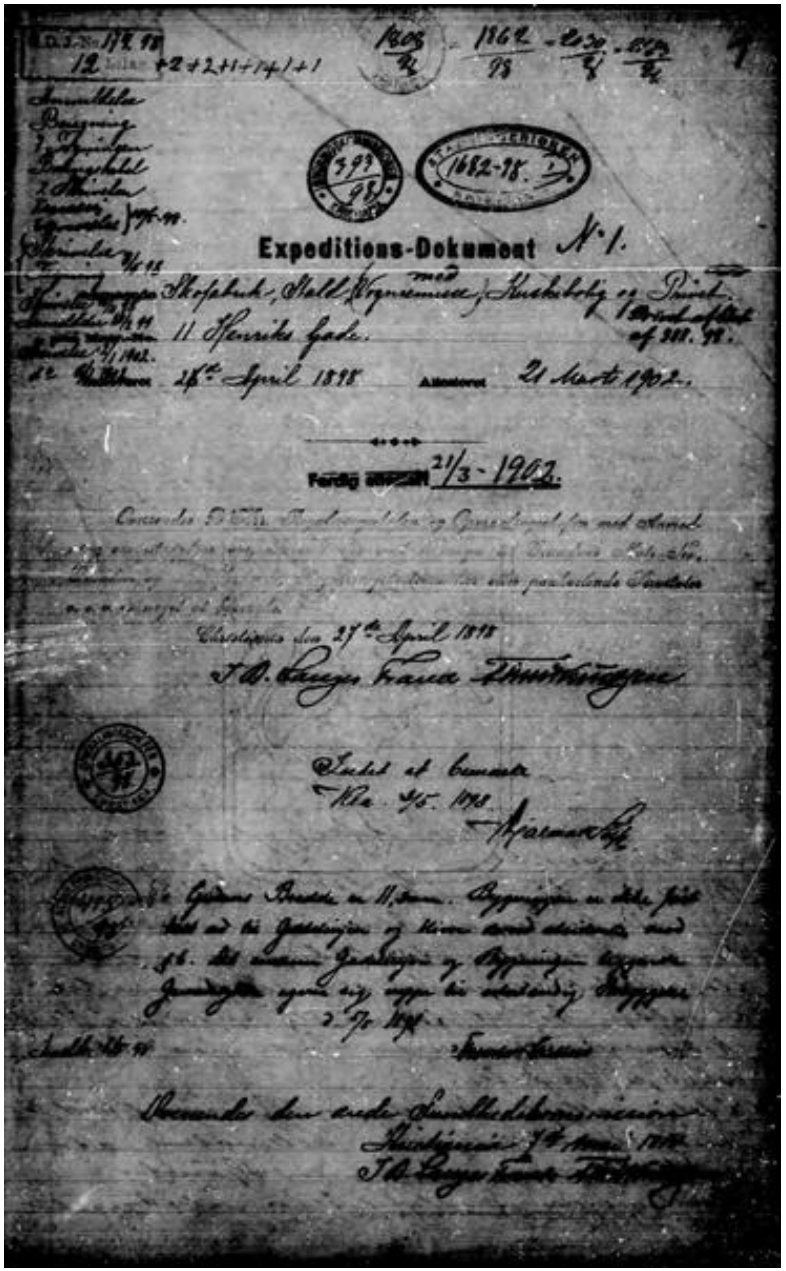
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



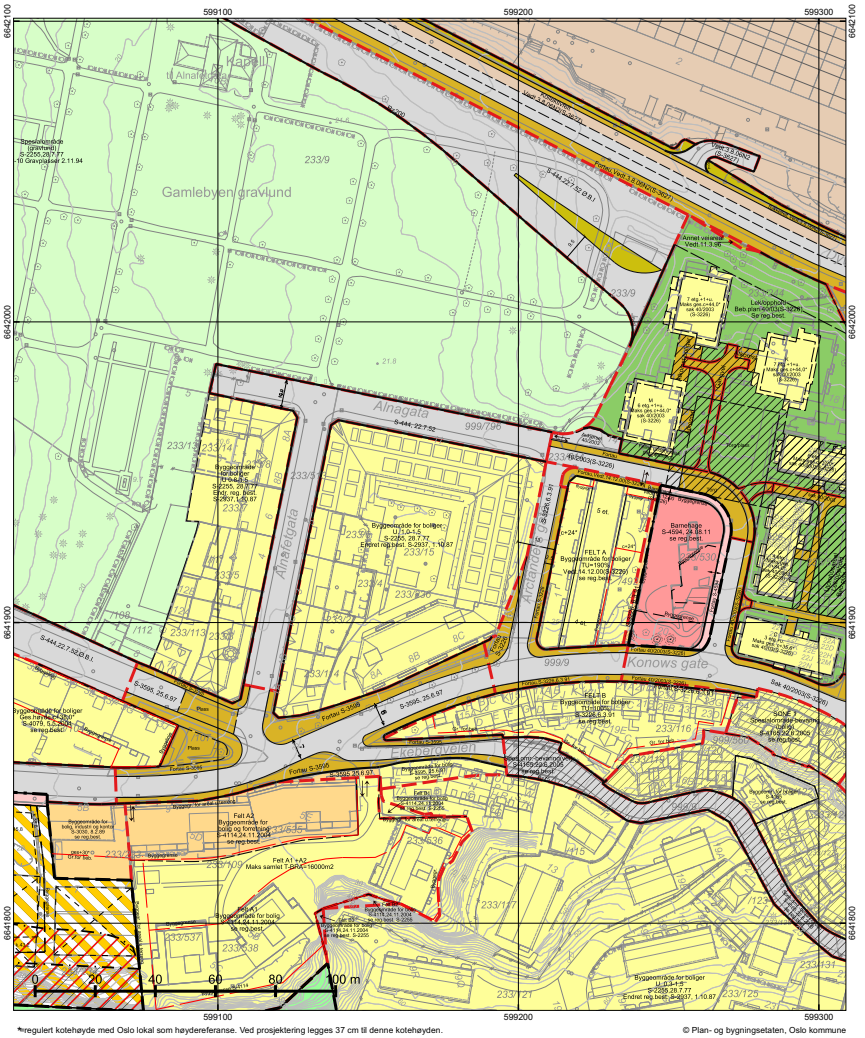
Expeditions-Dokument N°1.

Skorstein, Stald, Vognremise, Kuskebolig og Pavet.

11 Henriks Gade.

28de April 1898 — 21 Marts 1902.

21/3 - 1902.



*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
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: ALNAGATA 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/15

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)

- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 614 - Grav- og urnelund

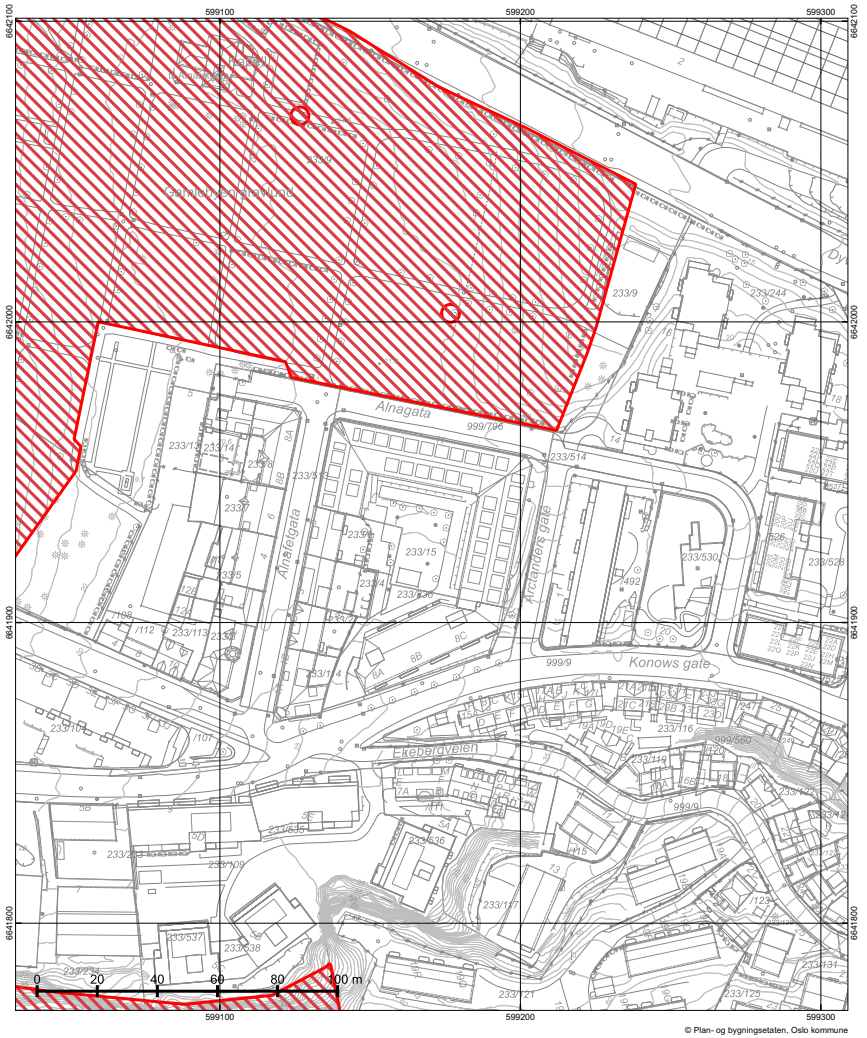
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 3020 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

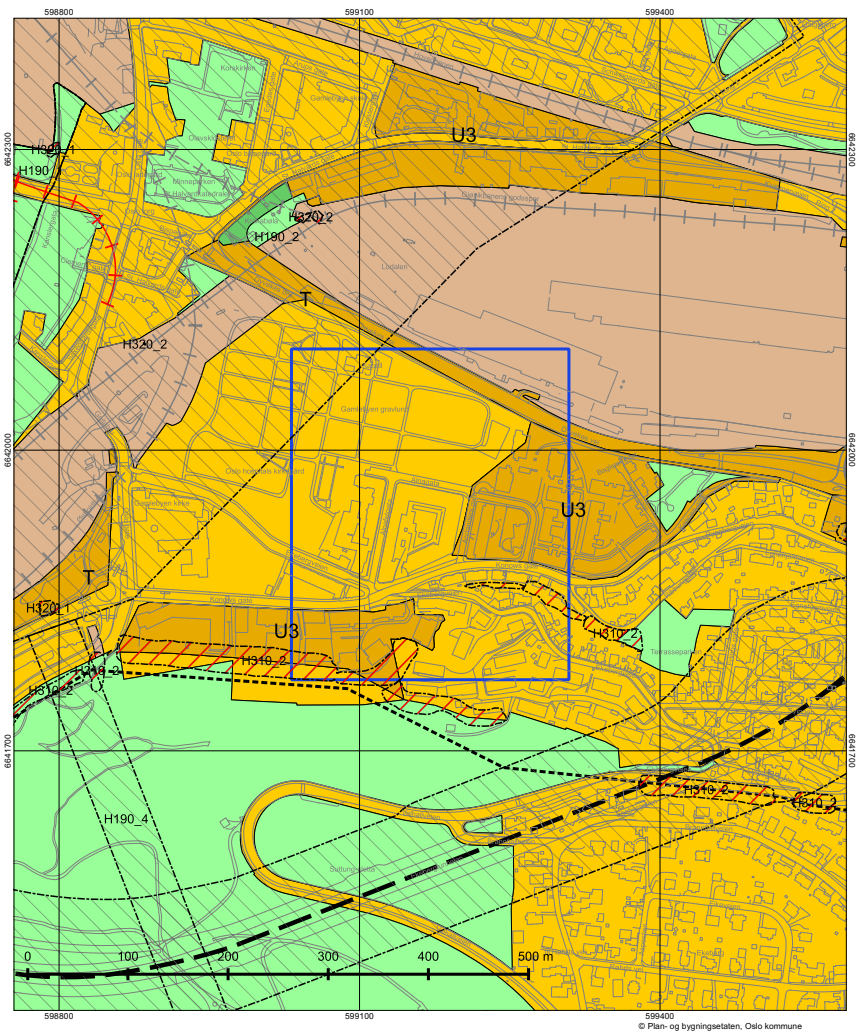
Dato: 18.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: ALNAGATA 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/15

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
ALNAGATA 11

Dato: 18.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514369
8598783

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20250618 for ALNAGATA 11.

GNR. 233 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.10.1861.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3068 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

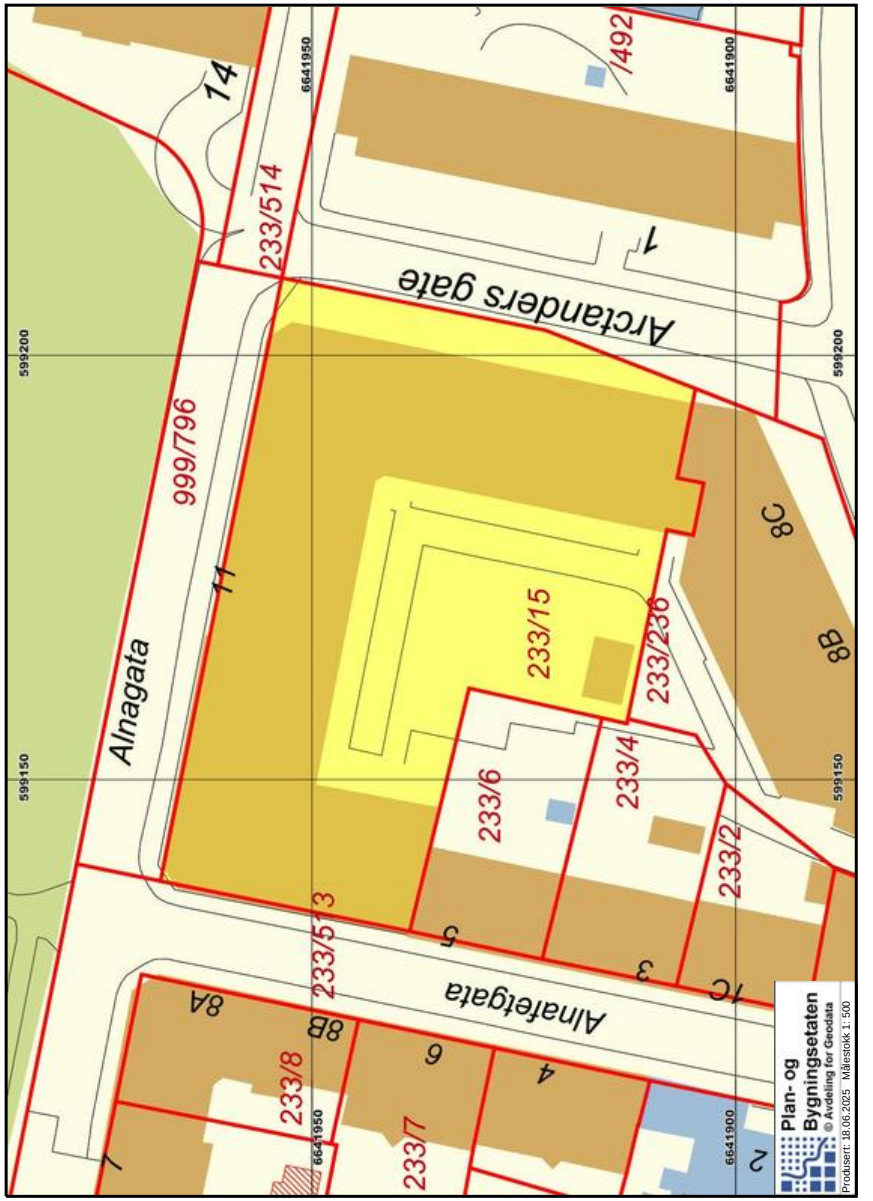
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 34-0108/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Alnagata 11 0192 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no