

Alnagata 11



Velkommen til

Alnagata 11



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

Gamle Oslo

Lys og arealeffektiv 2R fabrikkleilighet | Hems |Ingen dok.avg.| Sentralt og rolig |IN-ordning | Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	66 729,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 968 079,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 657,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Megler	Kenny Nguyen
Telefon	457 69 831
E-post	kenny@nordvikbolig.no

Megler 2	Eirik Halvorsen
Telefon	455 02 606
E-post	e.halvorsen@nordvikbolig.no




SIMPLICITY



Kort fortalt

Kenny Nguyen v/Nordvik Grünerløkka har gleden av å presentere Alnagata 11 - En lys og luftig 2-roms fabrikkleilighet med hems og generøs takhøyde på 3 meter. Med sin sentrale og attraktive beliggenhet i Gamlebyen, befinner leiligheten seg i et rolig og avsides område. Leiligheten er ypperlig for deg som ønsker en urban tilværelse med kun noen få minutters gange til sentrum!

- Fabrikkleilighet med generøs takhøyde på over 3 meter
- Arealeffektiv planløsning
- "Alt" inkl. i felleskostnader
- Romslig og praktisk hems på 12 m^2.
- Store vinduer fra 2021
- Lave omkostninger - Ingen dokumentavgift!
- Ingen forkjøpsrett
- Populær og sentral beliggenhet
- Perfekt for førstegangskjøper!
- Kort vei til Oslo Sentrum, Ekeberg, forretninger og offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	38 kvm

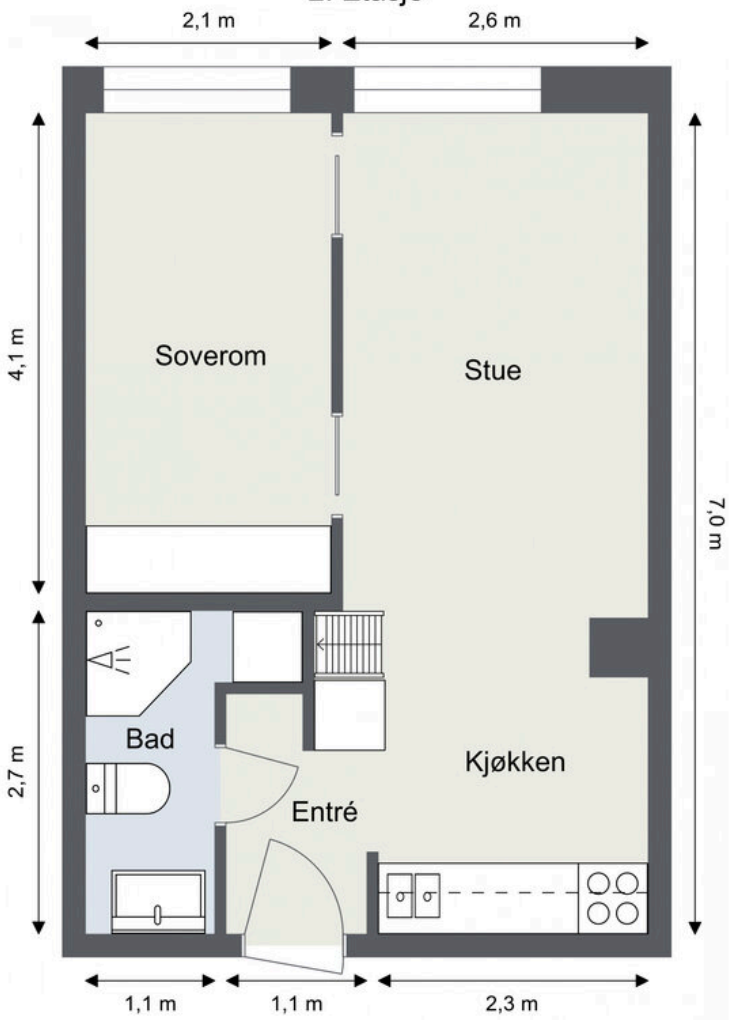
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

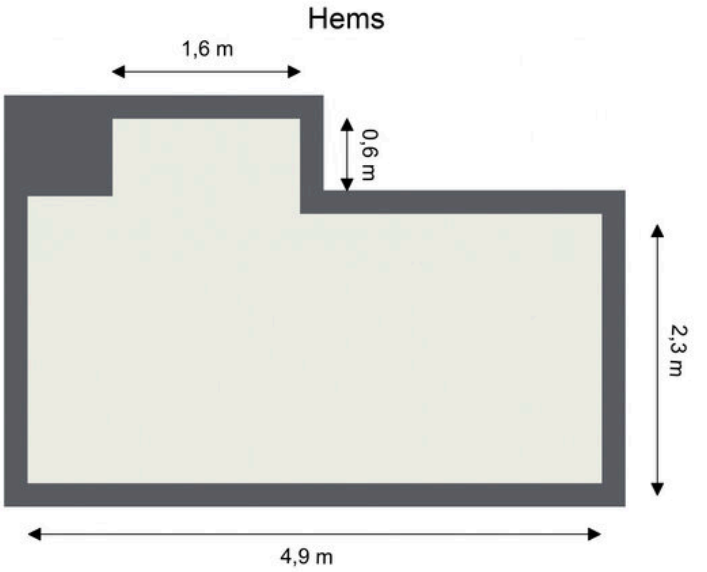
Alnagata 11, 0192 OSLO

2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Alnagata 11, 0192 OSLO



Forklaring av bilde/rommet


















SIMPLICI






LE RÊVE JAUNE


LE RÊVE JAUNE











Informasjon

Alnagata 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0092/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 65 i Borettslaget Den Norske Skofabrik, org.nr. 988424587

Selger
Anders Petterson

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
66 729,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 966 729,- (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))
---
3 968 079,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 977 379,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom

Total BRA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romhøyde i stue er på ca. 3,3 meter
Romhøyde på på hems er på ca. 1 meter.
Gulvareal på hems er på ca. 12 m²

Ikke målbare arealer:
Gulvareal på hems er på 12 m²

Innhold

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

BAD
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er nyere stålsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslange og røykvarsler.

Standard

Følgende punkt er kommentert med TG2:

Entredør:
Bygningen har 2 stk. brann- og lydklassifisert entrédører.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist sår/hakk i 1 stk. entrédør.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes.

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist stedvis slitasje på parkettgulv.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Tiltak må påregnes.

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er nyere stålsluk og membran.
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.

Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kjøkken - Innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist slitasje på benkeplate.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak må påregnes.
Ifølge eier er det et avvik på oppvaskmaskin hvor oppvaskmaskin oppgir feilkode "Add rinse aid" og "Add regeneration salt". Oppvaskmaskin fungerer ellers som normalt".

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring fra 2007.

For mer informasjon om tilstandsgrad, se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det er mulighet for elbillading i sidegaten (Alnafetgata). Bygget har også parkeringsplasser ved flere plan. Det er muligheter for leie av parkeringsplass av andre beboere.

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

Oppgraderinger i regi av borettslaget:
- Montering av Elbil-ladeanlegg i 2024. Monteringsarbeidet ble utført av Torshov Elektro, og anlegget driftes nå av Movel.
- Nye vinduer i 2021

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VD-Montasje. Vinduer er byttet ut i store deler av boretslaget i 2021.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Vi har en pumpekum.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei. Eventuell kommentar: Ventilasjonsrens utføres regelmessig.

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: Dokumentert arbeid utført av Boligelektrikeren. Dato: 2025-05-30 Kjøkken/gang:
Byttet ut gamle halogen spotter til LED, med ny dimmer. Samt lys under overskap.
Bad: Byttet ut gamle halogen spotter til LED,
med ny dimmer

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- November 2022 "Vi utførte i vinterhalvåret 22-23 radonmåling i samtlige leiligheter og hybler i 1., 2. og u.etg. Resultatet av dette var at de aller fleste leilighetene var innenfor grenseverdiene, men at noen hadde forhøyede verdier. For å unngå dyre og unødvendige tiltak gjennomførte vi en kontrollmåling i de aktuelle andelene. Denne viste noe forbedrede verdier, men fortsatt over anbefalt nivå. Som følge av dette har vi installert radonsug i u.etg. Resultatet av dette tiltaket har vist seg å være positivt, og siste kontrollmåling viser at samtlige leiligheter nå er innenfor grenseverdiene til DSA. Vi minner om viktigheten av å holde luftespalter i vinduer åpne året rundt, samt jevnlig utlufting så lenge været tillater det, både for å holde konsentrasjonen av radongass nede, men også for å sikre et sunt inneklima for både mennesker og bygningsmasse." Min andel var ikke en av de som hadde for høye verdier.

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)
- Ja Beskriv: Ekstremværet - og veien videre Med noen få ukers mellomrom opplevde vi hvilke krefter som ligger i rennende vann og effektene av det. Ved begge tilfellene ble både pumperommet og bodområdet i kjelleren stående under vann. Dette er
selvfølgelig veldig kjedelig for alle som ble berørt, og ikke bra for bygget generelt. Vaktmester gjorde en kjempejobb i samarbeid
med vår servicepartner Oslo Pumpeservice, med å lense vann. Veien videre nå er tett oppfølging med vaktmester og Oslo
Pumpeservice, med overhaling av vårt pumpesystem. Per nå, etter utførte befaringer, er pumpa i nederste plan i garasje byttet
ut, kummer spylt, boltet fast bruntvannskum i pumperom, det elektriske er hevet for å forhindre kortslutning og ulykker, nye LED-lysarmaturer med bevegelsessensor er installert, ny vifte og i tillegg luftavfukter er installert i bodarealet utenfor hovedpumperommet. Vi avventer endelig tiltaksrapport med tilbud fra Oslo Pumpeservice, men foreløpig er følgende på
agendaen: SMS-varsling på pumpa, koble rør direkte fra pumpekom til utløpsrør (per i dag går dette rene overflatevannet via
bruntvannskummen). Vi ønsker et lukket system for å hindre dårlig lukt i bodarealet utenfor. Vi skal innstallere tilbakeslagsventil
fra pumpekum i garasjen. Etter utførte tekniske tiltak, ønsker vi å sanere bodområdet utenfor. Vi vil fortsatt anbefale alle å heve
løsøre fra gulvet i bodene. Vi kan informere om at våre fuktmålere langs veggen mot Arctandersgt viser normale forhold, tross
regnskyllet som har vært. Dette viser at dreneringsarbeidet er godt. Den nye sandfangkummen har også vist seg å være veldig
effektiv. Uten den ville også garasjen ha hatt stort vanninnsig. Mvh, Styret
Publisert 1. oktober 2023.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Eventuell kommentar: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider Kjære beboere, Styret ønsker med dette skrivet å orientere om utfordringer vi står overfor knyttet til borettslagets bygningsmasse, spesielt garasjeanlegget,
bakgården og gangbroene. 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 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. Med vennlig hilsen, Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Integrerte spotter i taket på kjøkkenet sluttet å virke grunnet feil i trafo. Utbedret av faglært 2025-05-30.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider Kjære beboere, Styret ønsker med dette skrivet å orientere

om utfordringer vi står overfor knyttet til borettslagets bygningsmasse, spesielt garasjeanlegget,
bakgården og gangbroene. 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 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. Med vennlig hilsen, Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik.

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? 34 m² Dokumentert i salgsoppgave.

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. Eventuell kommentar: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider Kjære beboere, Styret ønsker med dette skrivet å orientere om utfordringer vi står overfor knyttet til borettslagets bygningsmasse, spesielt garasjeanlegget,
bakgården og gangbroene. 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 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. Med vennlig hilsen, Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik.

Side 8 av 8
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider. Kjære beboere, Styret ønsker med dette skrivet å orientere om utfordringer vi står overfor knyttet til borettslagets bygningsmasse, spesielt garasjeanlegget,
bakgården og gangbroene. 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 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. Med vennlig hilsen, Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: I min andel er svært få vesentlige endringer siden innflytting i 2019. Ingen ombygging, våtromsarbeid
eller fast elektrisk arbeid. Borettslaget har gjennomført en del vedlikeholdsprosjekter (bl.a. utskifting av vinduer), men dette er
gjort som del av fellestiltak og er ikke arbeid jeg har hatt ansvar for.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med valmtak tekket med stål/aluminiumsplater. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad.
Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret. Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av

boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde i fjor et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 649 per måned. På det høyeste var det ca. 1256 kWh, og på det laveste 496 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 657,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader 3 030,48
Vedlikeholdsfond: 324,00
Kabel-tv: 163,00
Bredbånd: 140,00
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto renter: 0,00
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto avdrag: 0,00

Felleskostnadene dekker bl.a.:
- Kommunale avgifter
- KabelTV/bredbånd
- Byggforsikring
- Driftskostnader

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 989 712,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 958 846,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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

Borettslaget

Om borettslaget

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

Borettslaget har egen hjemmeside: www.skofabrikken.no

Felles vaskeri:
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.

Kort oppsummering av årsmøte mai 2025:

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.
Styret 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.

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.

Styret har innhentet tilbud på baldakiner, og akseptert et tilbud på 105.450,- fra Emvik AS. Dettee 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.

Mer om styrets arbeide ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Saker vedtatt ved årsmøtet mai 2024:
- Sak 6: Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.
- Sak 7: Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.
- Sak 8: Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.
- Sak 9: Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.
- Sak 10: Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.

Kort oppsummert noen saker under arbeid fra styret - les mer i vedlagt årsrapport for 2024 fra årsmøtet:
- Styret har tidligere i samråd med OBOS Prosjekt gjort grundige befaringer i bygget for utarbeidelse av en prioritert vedlikeholdsplan, og det er gjort og gjøres en rekke beregninger og analyser rundt dette. Styret og vaktmester jobber kontinuerlig med tiltak for å imøtegå disse punktene. Vi jobber innenfor økonomiske forsvarlige rammer, og arbeidskapasitet til vaktmester og styret, og prioriterer etter grad av nødvendighet.
Vi evaluerer fortsatt behov for utskifting av personheis og økonomi rundt dette. Foreløpig har personheisen holdt stand. Ellers fortsetter forefallende vedlikehold om vanlig, i samarbeid med vaktmester og eksterne samarbeidspartnere. Mer informasjon følger på noen av sakene under. På generelt grunnlag ønsker styret at Vedlikeholdsfondet brukes mer aktivt i tiden fremover. Dette for å unngå unødvendige hevinger av felleskostnader i en tid med økte renter, strømpriser mm for oss alle.
- Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenhet i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.
- Vi betaler for bomiljøvakt av Securitas, og oppfordrer beboere til å bruke denne

tjenesten ved behov. Ring ved husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer, eller følelsen av utrygghet. Tjenesten er døgnåpen. Telefon: 22 97 10 70
- Vi har utført løpende skadedyrkontroll i samarbeid med vår servicepartner Oslo Veggdyrkontroll AS, og gjennomgår kvartalsvise rapporter, som tilsier at dette er under kontroll med nåværende åtestasjoner. Ingen ytterligere tiltak nødvendig.
- I år har vi utført brannvernskontroll i samarbeid med Norsk Brannvern AS, samt kontroll av fellesalarm-anlegget, utført av Schneider. Enkelte nye detektorer er på plass, samt pulverapparat. Det jobbes med oppdatert skilting, og brannport i garasje er reparert og funksjonstestet.
- Styret har vedtatt å bytte forsikringsselskap til bygget, fra Protector (Profinans) til Gjensidige. Vi har hatt et godt samarbeid med Protector, men de klarer dessverre ikke matche tilbudet vi fikk fra Gjensidige. Vi har kontinuerlig fokus på å kutte unødvendige kostnader for borettslaget, og med årspremien og beregnet årlig kundeutbytte fra Gjensidige, vil vi spare ca 170 000kr.

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 66 729,- pr. 15.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927017908
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo 90 580 279,85
Innfrielsesdato: 01.04.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,-
Kapitalkostnader: 0,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927017916
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo 2 690 334,7
Innfrielsesdato: 01.04.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,-
Kapitalkostnader: 0,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927037771
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo 13 341 134
Innfrielsesdato: 01.04.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 66 728,-

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

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927037771
Restsaldo: 66 728,91
Kapitalkostnader: 0,-

Fellesformue

Kr 10 747,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap viste er overskudd på kroner 2 074 403.

Mer om regnskap for 2024 og budsjettet for 2025 ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

For andelseiere er det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93062600

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 066 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt
Pent opparbeidet tomt med flott bakgård.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Eiendomsmegling ved annonsert felles visninger

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I 2006/2007 ble Alnagata 11 ombygd til leiligheter. Før dette har bygget tidligere vært "Den norske Skofabrikk". Driften der startet opp i 1899 og ble en god arbeidsplass for nærmere 400 ansatte, og var en av landets største skofabrikker. Fabrikken ble nedlagt i 1959. Leilighetene i Alnagata bærer fortsatt preg av den gamle fabrikken i form av en unik takhøyde.

Boligen ligger sentralt og tilbaketrukket i "Nye Gamlebyen" med nærhet til det meste av bymessige fasiliteter, i et rolig og koselig område. Området er i stadig utvikling med fremvekst av flere kafeer, restauranter m.m. Leiligheten ligger i en rolig og svært lite trafikkert gate. Et perfekt sted for deg som setter pris på rolige omgivelser, samtidig som du ønsker å bo sentrumsnært.

Man kan gå til Sørenga og Bjørvika for å bade eller benytte seg av det gode restauranttilbudet på 10-15 minutter. Går man i 15 minutter eller tar en kort trikk eller busstur er man på Oslo S. Bjørvika og Sørenga utvikles stadig og her finner man alt man trenger av servicetilbud. I tillegg bor man rett ved vakre Ekeberparken som blir flittig brukt for både tur og trening. Ekebergsletta gir også gode mulighet for sport og trening. Middelalderparken er under utbedring, og dette blir nok et sted i nærheten med gode rekreasjonsmuligheter.

På sommeren er det kort avstand til Sørenga og Munch brygge - perfekt både for bading og utforske spennende restauranter. Det er også mange muligheter for badstue langs fjorden mellom Sørenga og Langkaia som er et flott helårstilbud.

Både Kiwi og en søndagsåpen Bunnpris ligger kortere enn 5 minutters gange fra leiligheten. Skrenten pizza ligger på hushjørnet. Der er det god pizza, hyggelig uteservering på sommeren og quiz på onsdager. I tillegg ligger Oslo Parkour park ved siden av Kiwi og har en kafé.

Det er god offentlig kommunikasjon, både i form av trikk og buss. 13 og 19 trikken tar deg til byen på få minutter. Fra Bjørvika og Jernbanetorget er det god forbindelse med tog og t-bane. Det er en barnehage få minutters gange fra leiligheten og flere lekeplasser i område. Gamlebyen skole ligger ca. 10 minutters gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.06.2014 som omhandler bruksendring fra næringsareal til boligareal.

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 byggeområde for boliger. I nærheten av boligen er det andre reguleringer med formål som barnehage og byggeområde for forretning og bolig.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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.

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.

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 – estimert til kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Naborabatt kr. 5 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 770,-

Samlet skal selger betale kr. 130 960,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Megler

Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min 3.5 km

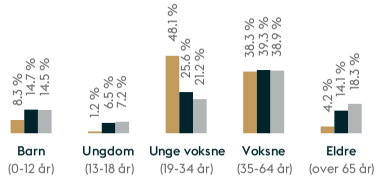
Offentlig transport

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

Alnagata 11, 0192 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 15
Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1830 **Referansenummer:** AR1804

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

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
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med valmtak tekket med stål/aluminiumsplater.
Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl.
Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er nyere stålsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er fastmontert garderobeløsning på soveromsiden.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslange og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

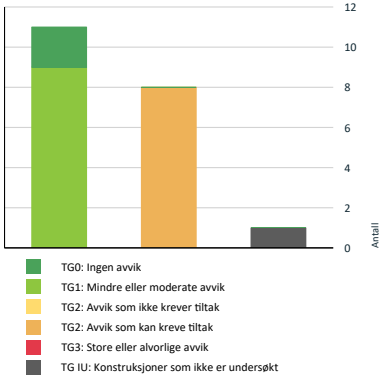
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

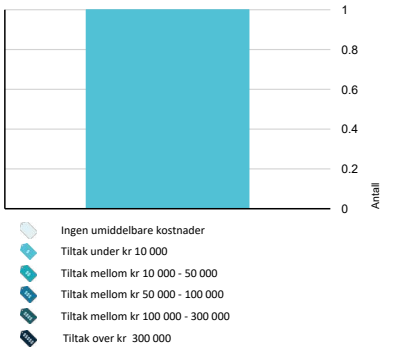
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Tilbygg / modernisering		
2007	Ombygging	Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bygget ombygget og modernisert 2007.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

TG 2 Dører

Bygningen har 2 stk. brann- og lydklassifisert entrédører.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist sår/hakk i 1 stk. entrédør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak må påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist stedvis slitasje på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Tiltak må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• 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.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er fastmontert garderobeløsning på soveromsiden.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Ifølge eier er steke ovn fra 2022.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist slitasje på benkeplate.

Ifølge eier er det et avvik på oppvaskmaskin hvor oppvaskmaskin oppgir feilkode "Add rinse aid" og "Add regeneration salt". Oppvaskmaskin fungerer ellers som normalt".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak må påregnes.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring fra 2025.
   Det er ikke fremvist samsvarserklæring fra 2007.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring fra 2007.

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen har brannslange og røykvarsler.

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

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

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

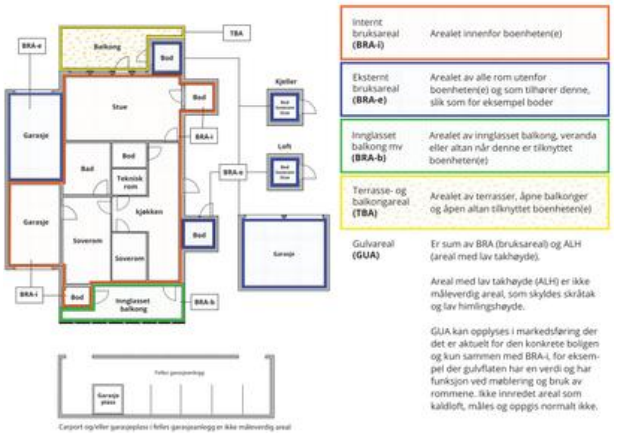
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Om bruksendring

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

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

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

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	34			34			34
Hems						12	12
Kjeller		4		4			4
SUM	**34**	**4**				**12**	**50**
SUM BRA	**38**						

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyde i stue er på ca. 3.3 meter.
Romhøyde på hems er på ca. 1.0 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

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)
Boligbygg med flere boenheter	34	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Anders Petterson	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Alnagata 11

Hjemmelshaver
Borettslaget Den Norske Skofabrik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK	988424587			Petterson Anders

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
274 588 200	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233 - Bnr 15
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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/AR1804

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Petterson, Anders	9578-5998-4-1016112	2025-05-12 15:36:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
64-0092/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Alnagata 11, 0192 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Anders Petterson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93062600
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke for min andel.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VD-Montasje. Vinduer er byttet ut i store deler av boretslaget i 2021.

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

Eventuell kommentar: Ikke for min andel.

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

Eventuell kommentar: Ikke for min andel.

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

Eventuell kommentar: Ikke for min andel.

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

Eventuell kommentar: Vi har en pumpekum.

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

Eventuell kommentar: Ventilasjonsrens utføres regelmessig.

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? November 2022 "Vi utførte i vinterhalvåret 22-23 radonmåling i samtlige leiligheter og hybler i 1., 2. og u.etg. Resultatet av dette var at de aller fleste leilighetene var innenfor grenseverdiene, men at noen hadde forhøyede verdier. For å unngå dyre og unødvendige tiltak gjennomførte vi en kontrollmåling i de aktuelle andelene. Denne viste noe forbedrede verdier, men fortsatt over anbefalt nivå. Som følge av dette har vi installert radonsug i u.etg. Resultatet av dette tiltaket har vist seg å være positivt, og siste kontrollmåling viser at samtlige leiligheter nå er innenfor grenseverdiene til DSA. Vi minner om viktigheten av å holde luftespalter i vinduer åpne året rundt, samt jevnlig utlufting så lenge været tillater det, både for å holde konsentrasjonen av radongass nede, men også for å sikre et sunt inneklima for både mennesker og bygningsmasse." Min andel var ikke en av de som hadde for høye verdier.

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)
Ja

Beskriv: Ekstremværet - og veien videre Med noen få ukers mellomrom opplevde vi hvilke krefter som ligger i rennende vann og effektene av det. Ved begge tilfellene ble både pumperommet og bodområdet i kjelleren stående under vann. Dette er selvfølgelig veldig kjedelig for alle som ble berørt, og ikke bra for bygget generelt. Vaktmester gjorde en kjempejobb i samarbeid med vår servicepartner Oslo Pumpeservice, med å lense vann. Veien videre nå er tett oppfølging med vaktmester og Oslo Pumpeservice, med overhaling av vårt pumpesystem. Per nå, etter utførte befaringer, er pumpa i nederste plan i garasje byttet ut, kummer spylt, boltet fast bruntvannskum i pumperom, det elektriske er hevet for å forhindre kortslutning og ulykker, nye LED-lysarmaturer med bevegelsessensor er installert, ny vifte og i tillegg luftavfukter er installert i bodarealet utenfor hovedpumperommet. Vi avventer endelig tiltaksrapport med tilbud fra Oslo Pumpeservice, men foreløpig er følgende på agendaen: SMS-varsling på pumpa, koble rør direkte fra pumpekom til utløpsrør (per i dag går dette rene overflatevannet via bruntvannskummen). Vi ønsker et lukket system for å hindre dårlig lukt i bodarealet utenfor. Vi skal innstallere tilbakeslagsventil fra pumpekum i garasjen. Etter utførte tekniske tiltak, ønsker vi å sanere bodområdet utenfor. Vi vil fortsatt anbefale alle å heve løsøre fra gulvet i bodene. Vi kan informere om at våre fuktmålere langs veggen mot Arctandersgt viser normale forhold, tross regnskyllet som har vært. Dette viser at dreneringsarbeidet er godt. Den nye sandfangkummen har også vist seg å være veldig effektiv. Uten den ville også garasjen ha hatt stort vanninnsig. Mvh, Styret Publisert 1. oktober 2023

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

Eventuell kommentar: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider Kjære beboere, Styret ønsker med dette skrivet å orientere om utfordringer vi står overfor knyttet til borettslagets bygningsmasse, spesielt garasjeanlegget, bakgården og gangbroene. 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 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. Med vennlig hilsen, Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik.

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

Ja

Beskriv: Integrerte spotter i taket på kjøkkenet har sluttet å virke. Problemet ligger trolig i trafo. Antar det må lages hull i taket for å bytte trafo. Ser for meg at man setter på en luke der man evt. lager hull.

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

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider Kjære beboere, Styret ønsker med dette skrivet å orientere om utfordringer vi står overfor knyttet til borettslagets bygningsmasse, spesielt garasjeanlegget, bakgården og gangbroene. 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 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. Med vennlig hilsen, Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min andel.

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

Eventuell kommentar: Ikke i min andel.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 34 m² Dokumentert i salgsoppgave.

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

Eventuell kommentar: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider Kjære beboere, Styret ønsker med dette skrivet å orientere om utfordringer vi står overfor knyttet til borettslagets bygningsmasse, spesielt garasjeanlegget, bakgården og gangbroene. 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 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. Med vennlig hilsen, Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik.

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

Nei

Eventuell kommentar: Grunnboksinformasjon HJEMMELSOPPLYSNINGER Rettighetshavere til eiendomsrett 2007/972258-1 /200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 27.11.2007 VEDERLAG: NOK 274 588 200 BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK ORG.NR: 988 424 587 HEFTELSER Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. 1901/901260-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 29.10.1901 1910/900721-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 23.07.1910 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet 1916/912700-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 08.01.1916 Bestemmelse om bebyggelse 1916/912701-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 08.01.1916 Bestemmelse om kloakkledning 1916/912702-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 19.10.1916 Best om å fjerne eller forandre et vindu Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet 1919/912777-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 23.01.1919 Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven 1920/901731-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 25.03.1920 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet 1920/901732-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 22.07.1920 Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen 1925/993837-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 04.04.1925 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk 1947/304243-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 14.07.1947 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. takreklame Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet 1949/309087-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 04.07.1949 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. åpning i branngavl Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet 1964/514374-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 07.10.1964 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. takreklame Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Side 1 av 3 Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 12.05.2025 kl. 15.23 Oppdatert per: 12.05.2025 kl. 15.22 Kommune: 0301 OSLO Gnr: 233 Bnr: 15 1975/511007-1 /105 ERKLÆRING/AVTALE 09.06.1975 Best om lasterampe Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet 1986/36895-1 /105 BEST OM GARASJE/PARKERING 19.06.1986 1999/57585-1/105 RETTIGHET 13.10.1999 RETTIGHETSHAVER: MEYER ROBERT F.NR: 021045 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 2005/55269-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 25.08.2005 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Konows gate. Plikt til å avstå veggrunn vederlagsfritt til Oslo kommune Med flere bestemmelser 2009/894435-2/200 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK 23.11.2009 BELØP: NOK 70 674 800 PANTHAVER: ANDELSEIERENE I FELLESSKAP JFR. BRL § 2-11, 1 LEDD LØPENR: 10049706 2012 /634241-1/200 ** TRANSPORT AV PANTHAVER 06.08.2012 FRA: BOLIGBYGGELAGET USBL ORG.NR: 950 285 680 TIL: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS ORG.NR: 934 261 585 2013/205297-1/200 ** TRANSPORT AV PANTHAVER 11.03.2013 FRA: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS ORG.NR: 934 261 585 TIL: ANDELSEIERENE I FELLESSKAP JFR. BRL § 2-11, 1 LEDD LØPENR: 10049706 2013/205297-2/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE 11.03.2013 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013 /133318-1/200 2017/1010118-1/200 ** NEDKVITTERING 15.09.2017 21.00 BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: BELØP: NOK 70 434 000 2013/133318-1/200 PANTEDOKUMENT 14.02.2013 BELØP: NOK 208 000 000 PANTHAVER: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 2021/566272-1/200 PANTEDOKUMENT 12.05.2021 13.29 BELØP: NOK 15 000 000 PANTHAVER: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 ELEKTRONISK INNSENDT 2021/598571-1/200 ** TRANSPORT 21.05.2021 10.32 FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 TIL: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 Side 2 av 3 Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 12.05.2025 kl. 15.23 Oppdatert per: 12.05.2025 kl. 15.22 Kommune: 0301 OSLO Gnr: 233 Bnr: 15 ELEKTRONISK INNSENDT GRUNNDATA 1858 /900010-1/105 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN 08.01.1858 OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved

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?

Ja

Beskriv: Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider Kjære beboere, Styret ønsker med dette skrivet å orientere om utfordringer vi står overfor knyttet til borettslagets bygningsmasse, spesielt garasjeanlegget, bakgården og gangbroene. 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 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. Med vennlig hilsen, Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik.

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

Eventuell kommentar: I min andel er svært få vesentlige endringer siden innflytting i 2019. Ingen ombygging, våtromsarbeid eller fast elektrisk arbeid. Borettslaget har gjennomført en del vedlikeholdsprosjekter (bl.a. utskifting av vinduer), men dette er gjort som del av fellestiltak og er ikke arbeid jeg har hatt ansvar for.

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: 64-0092/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Petterson, Anders	2025-05-12

Identifikasjon

bankID Petterson, Anders

SIGNICAT

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

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Kenny Nguyen
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: kenny@nordvikbolig.no

Deres ref.: 64-0092/25 . Vår ref.: 7180-1-065 Dato: 15.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Den Norske Skofabrik
Organisasjonsnr:	988424587
Andelseier:	Petterson, Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	065
Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Andelsnummer:	65
Gnr.	233
Bnr.	15
Borettsinnskudd:	Kr. 428 900,00 ,–

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. 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.
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.:	94927017916
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	2 690 334,70
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927017908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	90 580 279,85
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927037771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	13 341 134,00
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: 3 657,48,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Bredbånd	140,00	
Vedlikeholdsfond	324,00	
Kabel-tv	163,00	
Felleskostnader	3 030,48	

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:	396,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 896,-
Annen formue:	10 747,-
Gjeld:	68 023,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927017916
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927017908
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927037771
Restsaldo:	66 728,91
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 66 728,91,-, 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 Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@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

OBOS

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

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.

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

Transaksjon 09222115557546198259 Signert NÅ, AMMF

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

Transaksjon 09222115557546198259 Signert NÅ, AMMF

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**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L4WFB-CYGBs-JY02K-0EF1J-VHFTZ-6BO5F

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: _____

_____ _____

OBOS

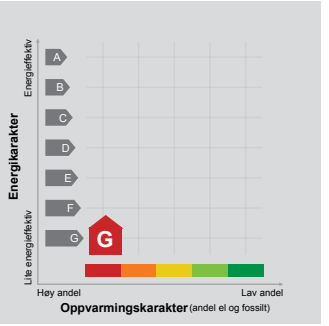
OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ENERGIATTEST

Adresse	Alnagata 11
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80603916
Bruksenhetsnummer	H0226
Merkenummer	Energiattest-2025-119995
Dato	14.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 341 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 341 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200270
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ALNAGATA 11
Postadresse:	0192 OSLO
Matrikkel:	0301-233/15

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200270

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jonas Grue, Alnagata 11, 0192 OSLO, grue.jonas@gmail.com

PERFEKT ARKITEKT Hogne Øye Sætre
Uelands gate 59 K
0460 OSLO

Dato: 27.11.2017

Deres ref.: HOGNE ØYE SÆTRE | Vår ref.: 201615656-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Jonas Grue	Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Søker:	PERFEKT ARKITEKT Hogne Øye Sætre	Adresse:	Uelands gate 59 K, 0460 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Alnagata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av leilighet i 4.etasje H0419 mottatt 23.11.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201615656			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	13.10.2016	1/7
Plan 4. etasje	A20-02	13.10.2016	1/12

Klagefristen er tre uker

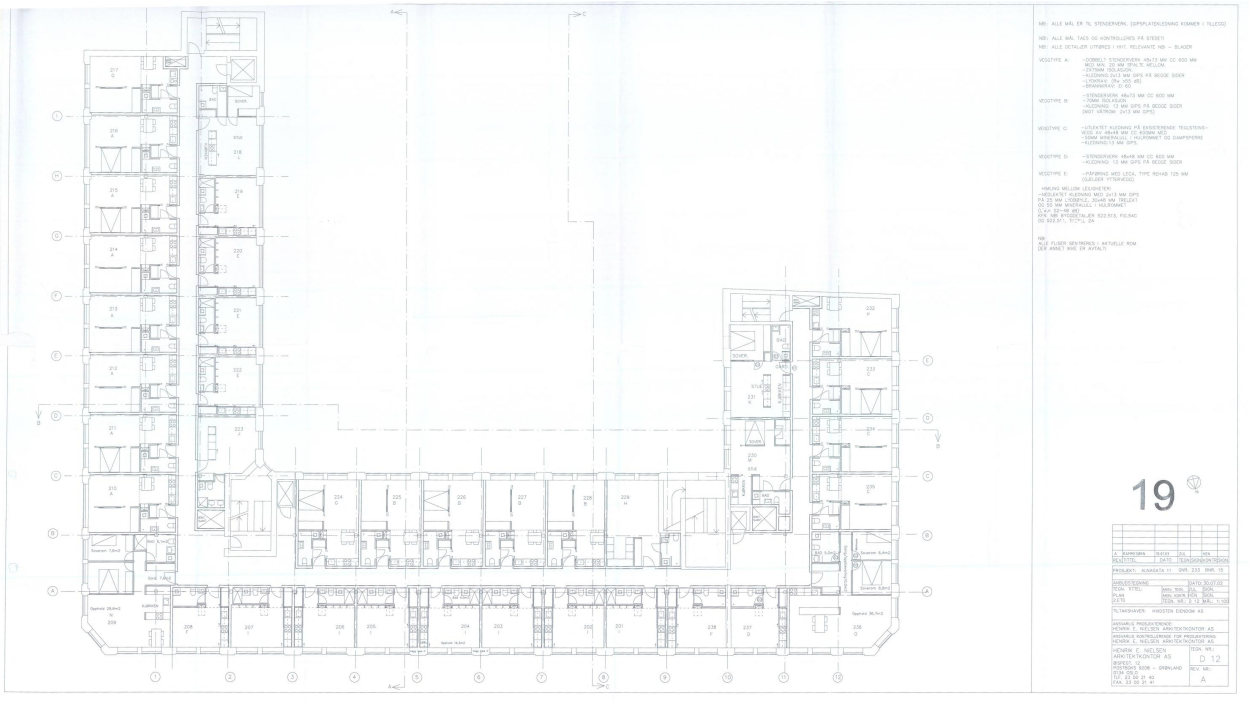
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:



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

NB!: ALLE MÅL TAKS OG KONTROLLERES PÅ STEDET!

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

VEGGTYPE A: -DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM C/C 600 MM
-MED 2 STK 13 MM GIPSPLATE MELLOM
SKOTTANN OG INNE
-KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
-LYDAKSJ. (Rw >55 dB)
-BRANNKRAV: EI 60

VEGGTYPE B: -STENDERVERK 48x73 MM C/C 600 MM
-70MM ISOLASJON
-KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
(MOT VÅTROM: 2x13 MM GIPS)

VEGGTYPE C: -UTSKIFTET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS-
MUR MED 2x13 MM GIPS PÅ REGLAR
-100MM MINERALULL I HULROMMET OG DAMPSPERRE
-KLEDNING 13 MM GIPS.

VEGGTYPE D: -STENDERVERK 48x48 MM C/C 600 MM
-KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

VEGGTYPE E: -PÅFØRING MED LECA, TYPE ROHAB 125 MM
(LIGELIER YTTERVEGG)

-HMUNG MELLOM LEILIGHETER:
-NEDLEKKET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 25 MM LYDSPILE, 30x48 MM TREVERK
OG 90 MM MINERALULL I HULROMMET
U-VERDI: 0,0498 W/M2K
GK: 522.51, 522.513, 522.514, 522.515, 522.516, FIG.540
GK: 522.51, 522.513, 2A

NB!
ALLE FLISER SENTRERES I AKTUELLE ROM
(DER ANNET IKKE ER AVTALT)

19

A	ENDRINGER	DATO	SIGN	KONTR
REVISJON		DATO	GJENNOMGÅTT/GODKJENT	

PROSJEKT: ALMAQETA 11 GNR. 233 BNR. 15

ANSVARSERKLÆRING	DATO: 30.07.20
TEGN. TITTEL:	ARK. NR.: SOS. SIGN.:
DATE:	TEGN. NR.: A 12 MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER:	HAVSTEN EIENDOM AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS
BISPEGT. 13
POSTBOKS 3008 – GRØNLAND
0135 OSLO
TLF: 23 00 31 40
FAX: 23 00 31 41

TEGN. NR.: D 12
REV. NR.: A

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

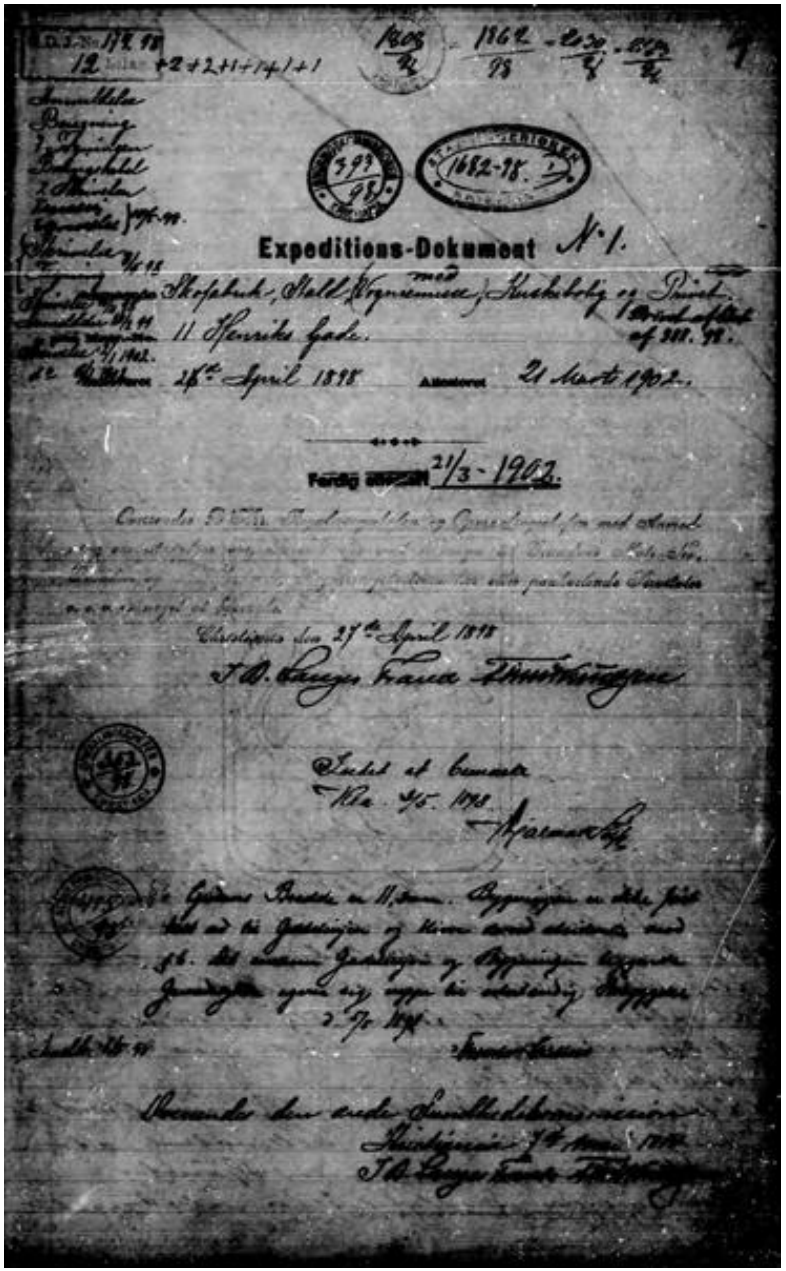
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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.

26te April 1898 — 21 Marts 1902.

21/3 - 1902.

Christiania den 27de April 1898

Tabt at bemærke

Rta 4/5. 1898

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200270
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ALNAGATA 11
Postadresse:	0192 OSLO
Matrikkel:	0301-233/15

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200270

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

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

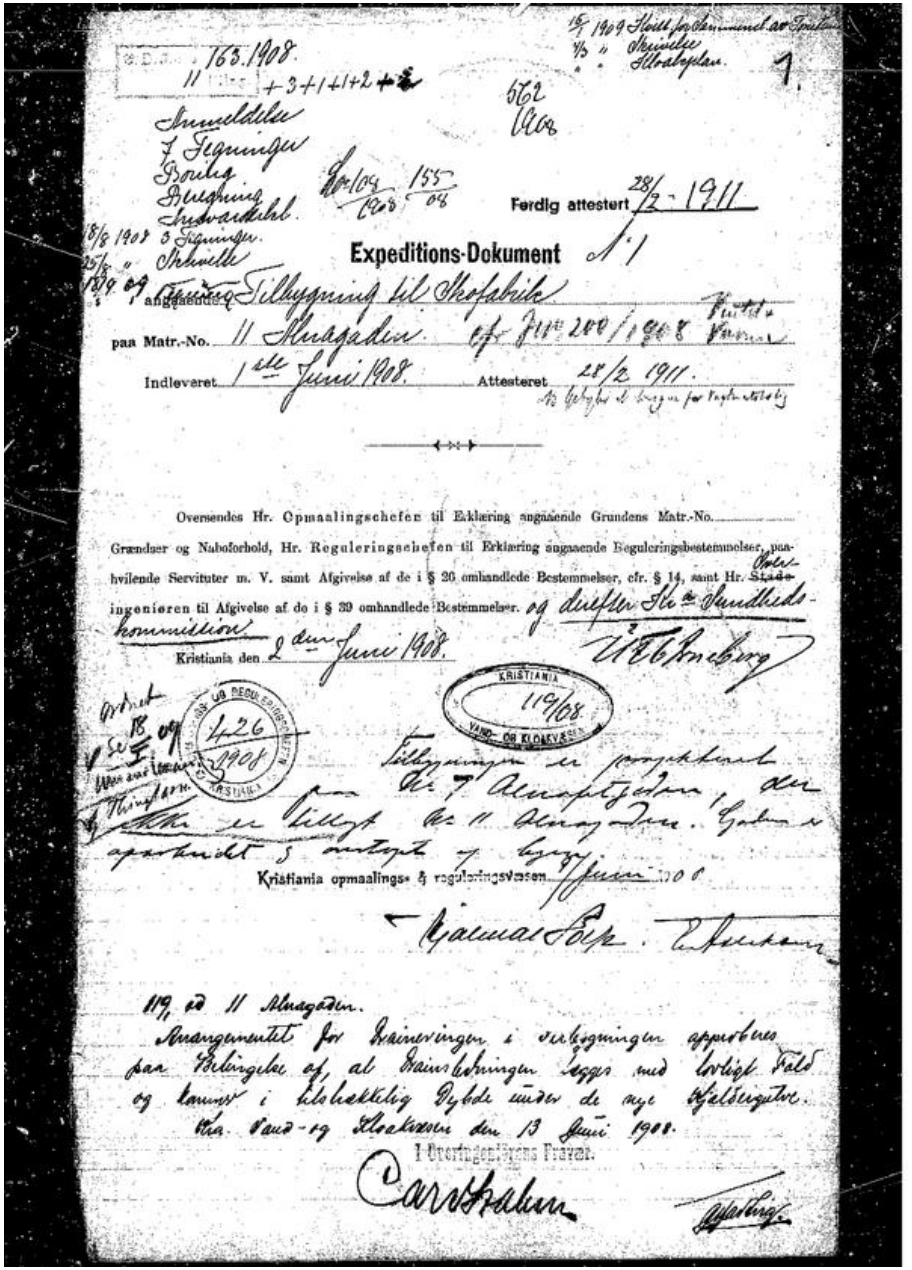
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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

090



Ferdig attestert 28/2 - 1911

Expeditions-Dokument N 1

angaaende Tillygning til Skofabrik

paa Matr.-No. 11 Almagaden. cfr. Jnr. 200/1908

Indleveret 1ste Juni 1908. Attesteret 28/2 1911.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Overingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og derefter Hr. Sundhedskommissionen

Kristiania den 2 den Juni 1908.

Tillygningen er projekteret paa Nr. 7 Almagadens Grund, der ikke er tillagt Nr. 11 Almagaden. Grunden er ubebygget og antages at egne sig til Fabrikbygning.

Kristiania opmaalings- og reguleringsvæsen Juni 1908

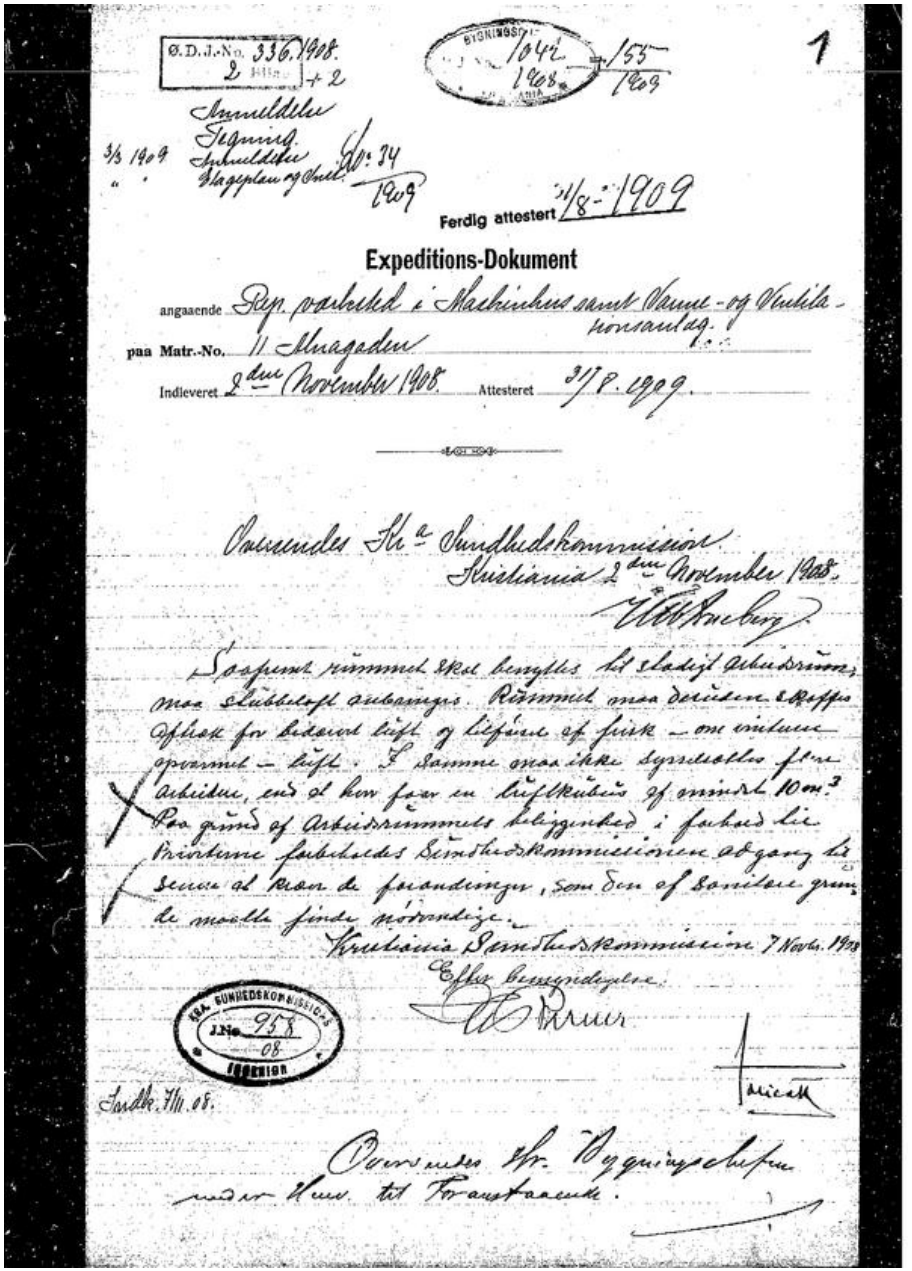
Kjelmar Bull. Pettersen

11 og 11 Almagaden.

Arrangementet for Draineringen i nærbygningen approberes paa Betingelse af at Drainledningen legges med tvetydigt Fald og kommer i likelydelig Bygbde under de nye Vælbygninger.

Kra. Vand- og Kloakvæsen den 13 Juni 1908.

I Overingeniørens Fraværd.



Ø.D.J.-No. 336/1908.
2 Hfte. + 2

BYGNINGSTILSYNET 1042 1908 155 1909

1

Anmeldelse
Tegning
Anmeldelse
Plageplan og Snit

3/3 1909 No: 34
" " 1909

Ferdig attestert 21/8-1909

Expeditions-Dokument

angaaende Rep. vaskekjel i Maskinhus samt Vann- og Vaskla-
konsandsg.

paa Matr.-No. 11 Skuagaden

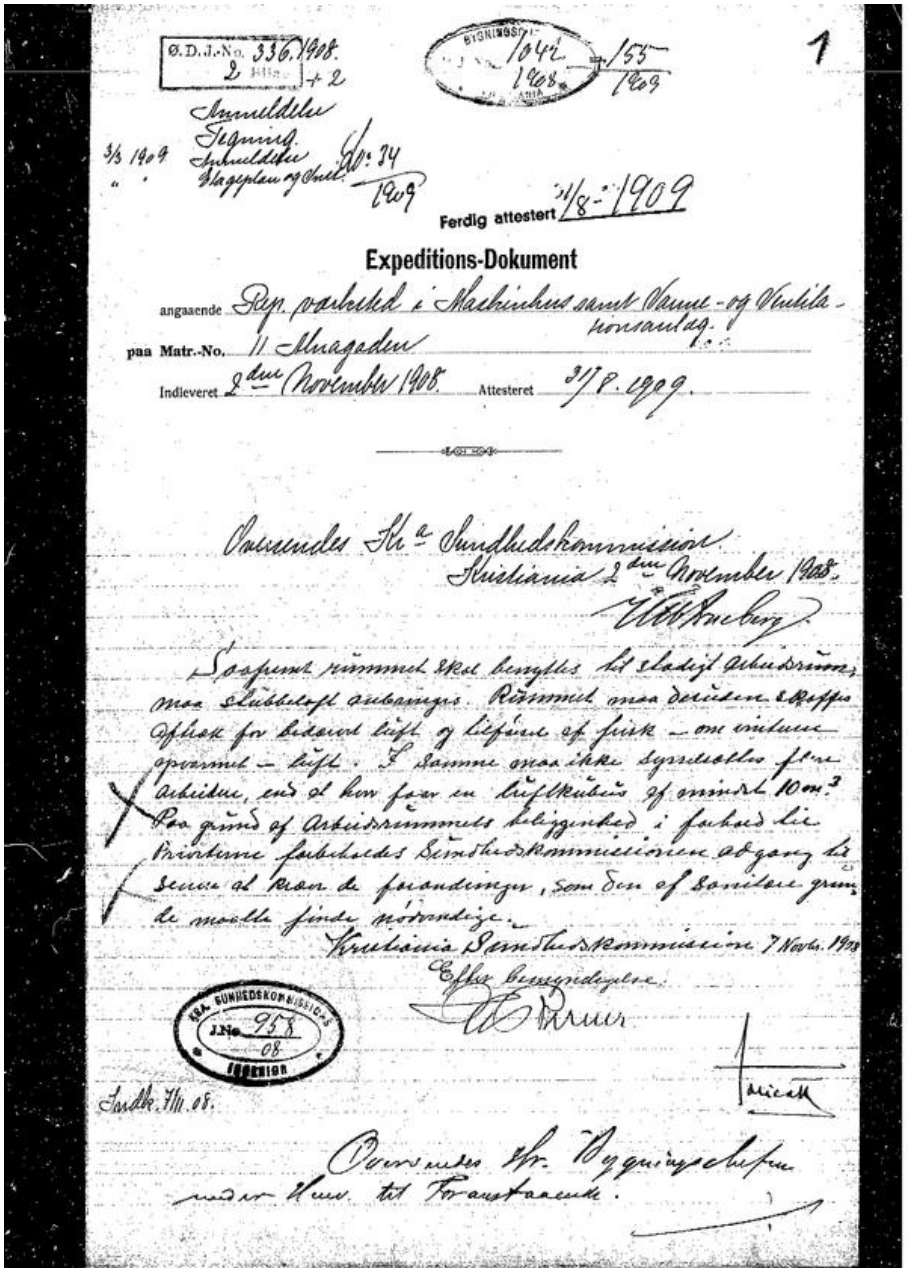
Indleveret 2den November 1908. Attesteret 3/12. 1909.

Overrendes Kl. Sundhedskommission.
Kristiania 2den November 1908.
Th. Broch

Saapvel rummet ikke benyttes til sædvanlig Arbeidsrum, maa skjønsmæssig anbringes. Rummet maa derfor ikke have Aabning for Adgang til og Tilførsel af frisk — om indtørret — Luft. I samme maa ikke opholde flere Arbeidere, end at hver faar en Luftkubus af mindst 10 m³. Paa grund af Arbeidsrummets beliggenhed i Jordet kan Bestyrelse Sundhedskommissionen ikke gaa ind paa at paabyde de forandringer, som den af Sanitære grunde maatte finde nødvendige.
Kristiania Sundhedskommission 7 Novbr. 1908
Efter Bemyndigelse
C. Bruun

Sundh. 7/11. 08.

Overrendes Hr. Bygningsinspektør
med Hensyn til Foranstaaende.



Ø.D.J.-No. 336/1908.
2 Hfte. + 2

Bygnings-Nr. 1042/1908.

155/1909

1

Anmeldelse
Tegning
Anmeldelse
Nagelplan og Snit

3/3 1909
"
Nr. 34
1909

Ferdig attestert 21/8-1909

Expeditions-Dokument

angaaende Rep. vaskekjel i Maskinhus samt Vann- og Vaskla-
konsandag.

paa Matr.-No. 11 Skuagaden

Indleveret 2den November 1908. Attesteret 3/12. 1909.

Overrendes Hr. Sundhedskommissionen.
Kristiania 2den November 1908.
Th. Broberg

Saapvel rummet ikke benyttes til sædvanlig Arbeidsrum, maa skjønsmæssig anbringes. Rummet maa derfor ikke benyttes til Arbeid eller Ophold for længere tid og bør ikke være uden indvendig opvarmet Luft. I samme maa ikke opholde sig flere Arbeidere, end at hver faar en Luftkubus af mindst 10 m³. Paa grund af Arbeidsrummets beliggenhed i Jordet bør Bygningens Sundhedskommission adgang til senere at paa de forandringer, som den af Sanitære grunde maatte finde nødvendige.
Kristiania Sundhedskommission 7 Novbr. 1908
Efter Bemyndigelse
C. Bruun

Sundh. 7/11. 08.

Overrendes Hr. Bygningsinspektør
med Hensyn til Foranstaaende.

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
B/B.D. J. nr. 505/49.

Ferdig attestert 16/9-1949

Ekspedisjons-Dokument

angående ny trapp

på matr.-nr. 11 Alnagaten

Innlevert 17. feb. 1949. Attestert

---

del forelegg f. branninsp.

Sendes Østre by-distrikt til innstilling.

Oslo, den 18. feb. 1949.

Helge Herbern

(Sendes tilbake)

Anmeldelsen ble den 22/2-49 anbefalt av branninspektören.

I henhold hertil og med forbehold om at ingeniörkontoret godkjenner de utlovede beregninger, anbefales anmeldelsen godkjent.

Söknad om ansvarsrett må sendes inn.

Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggebevis (röd seddel) må foreligge för arbeidet tillates satt igang.

Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 22. februar 1949.

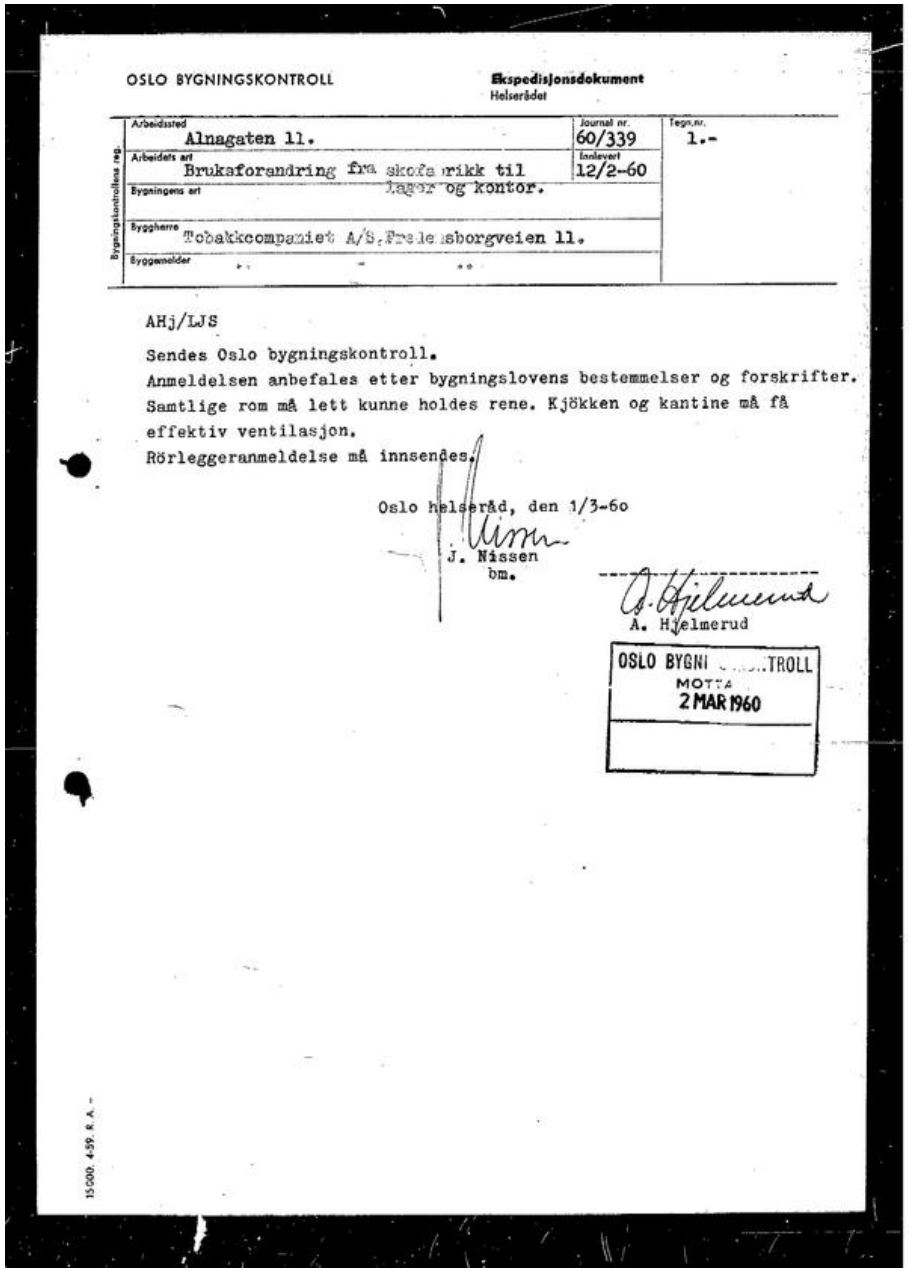
S. Nicolaisen

Godkjennes som innstillet.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 24-2 1949.

FOR BYGNINGSSJEFEN

Helge Herbern

Ubedd. 2/3-49.



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Byggingskontrollens reg.

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
Alnagaten 11.	60/339	1.-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Brukaforandring fra skofabrikk til lager og kontor.	12/2-60	
Bygningens art		
Byggherre Tobakkcompaniet A/S, Fredensborgveien 11.		
Byggemelder		

AHj/LJS

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter.
Samtlige rom må lett kunne holdes rene. Kjökken og kantine må få effektiv ventilasjon.
Rörleggeranmeldelse må innsendes.

Oslo helseråd, den 1/3-60

J. Nissen
bm.

A. Hjelmerud

OSLO BYGNI ...TROLL
MOTTA
2 MAR 1960

15000. 4-59. R. A. -

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Byggingskontrollens reg

		Journal nr.	Tegn.nr.
Arbeidssted	Alnagaten 11.	60/2882	1.-
Arbeidets art	Bruksforandring til skotøylager.	Innlevert 16/9-60	
Bygningens art			
Byggherre	Bjarne Haugsvær, Alnagaten 11.		
Byggemelder	-"- -"- -"-		

JFK/MH. jnr. 10709/60.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales på følgende vilkår:

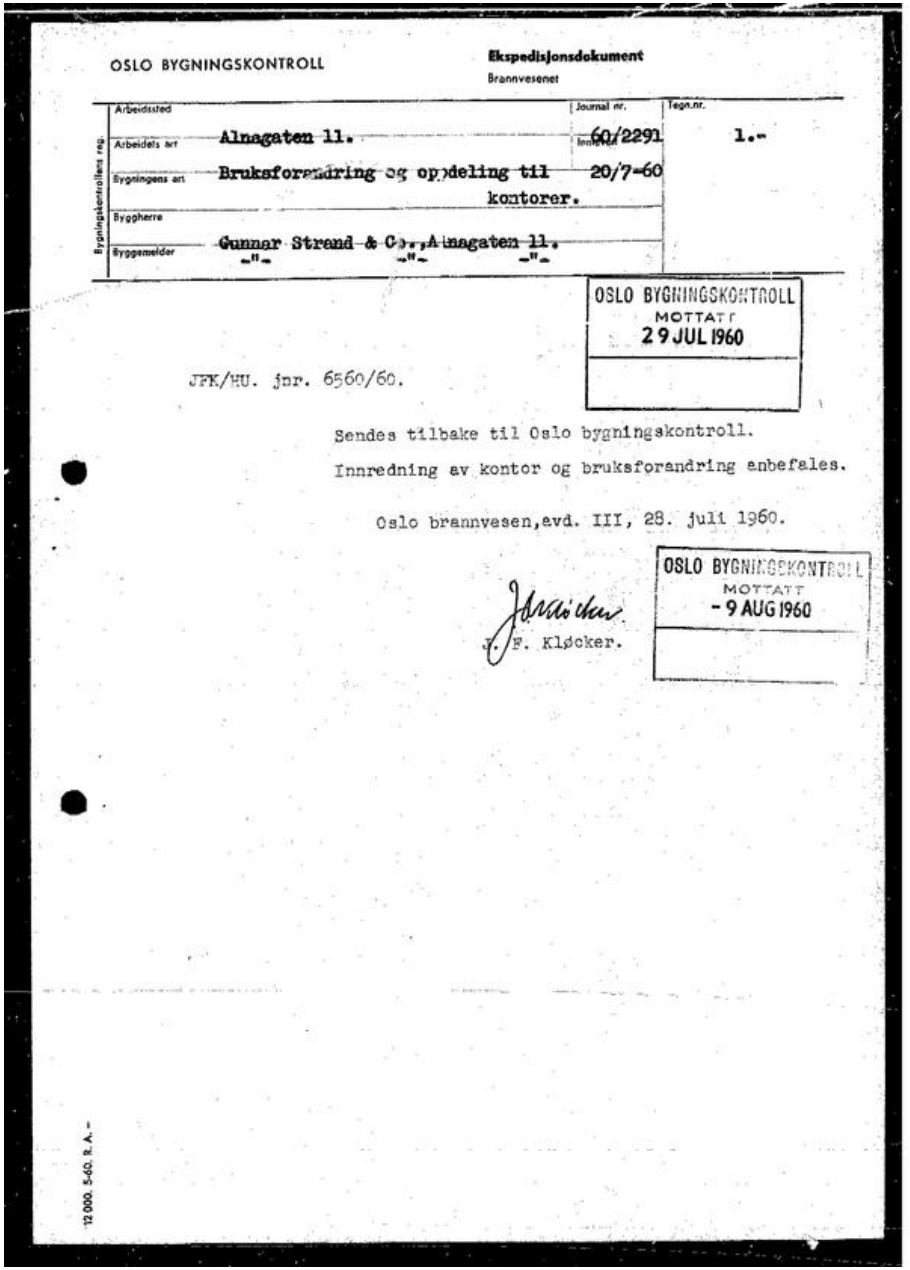
1. Det må være branndør B.30 ved begge trapper.
2. Innredningen må være brannherdig.
3. Det anbringes et kjemisk slokkeapparat av godkjent vanntype.

Oslo brannvesen, avd.III. den 12. oktober 1960.

J. K. Kløcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 OKT 1960

12 000. 5-60. R. A. –



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Byggningskontrollens rep.

		Journal nr.	Tegn.nr.
Arbeidssted			
Arbeidets art	Alnagaten 11.	60/2291	1.-
Bygningens art	Bruksforandring og oppdeling til kontorer.	20/7-60	
Byggherre			
Byggemelder	Gunner Strand & Co., Alnagaten 11. -"- -"- -"-		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JUL 1960

JFK/HU. jnr. 6560/60.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

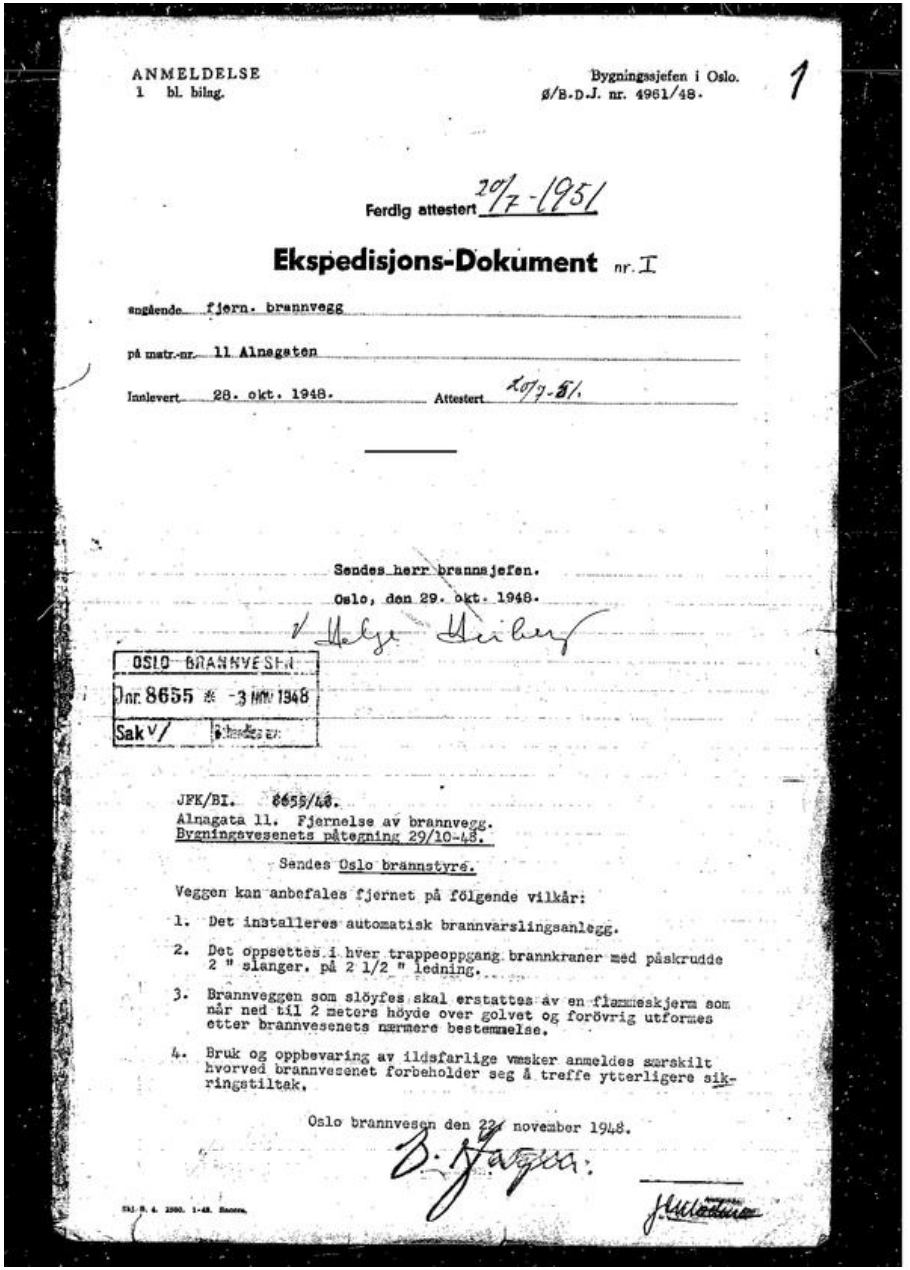
Innredning av kontor og bruksforandring anbefales.

Oslo brannvesen, avd. III, 28. juli 1960.

J. F. Kløcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 AUG 1960

12 000. 5-60. R. A. –



ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø/B-D.J. nr. 4961/48.

1

Ferdig attestert 20/7-1951

Ekspedisjons-Dokument nr. I

angående fjern. brannvegg

på matr.-nr. 11 Alnagaten

Innlevert 28. okt. 1948. Attestert 20/7-51.

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 29. okt. 1948.

v/ Helge Heiberg

OSLO BRANNVESEN
Inn. 8655 - 3 NOV 1948
Sak V/

JFK/BI. 8655/48.
Alnagata 11. Fjernelse av brannvegg.
Bygningsvesenets påtegning 29/10-48.

Sendes Oslo brannstyre.

Veggen kan anbefales fjernet på følgende vilkår:

1. Det installeres automatisk brannvarslingsanlegg.
2. Det oppsettes i hver trappeoppgang brannkraner med påskrudde 2 " slanger. på 2 1/2 " ledning.
3. Brannveggen som sløyfes skal erstattes av en flammeskjerm som når ned til 2 meters høyde over golvet og forövrig utformes etter brannvesenets nærmere bestemmelse.
4. Bruk og oppbevaring av ildsfarlige vmsker anmeldes særskilt hvorved brannvesenet forbeholder seg å treffe ytterligere sikringstiltak.

Oslo brannvesen den 22/ november 1948.

B. Jørgen.

J. Wedtaa

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

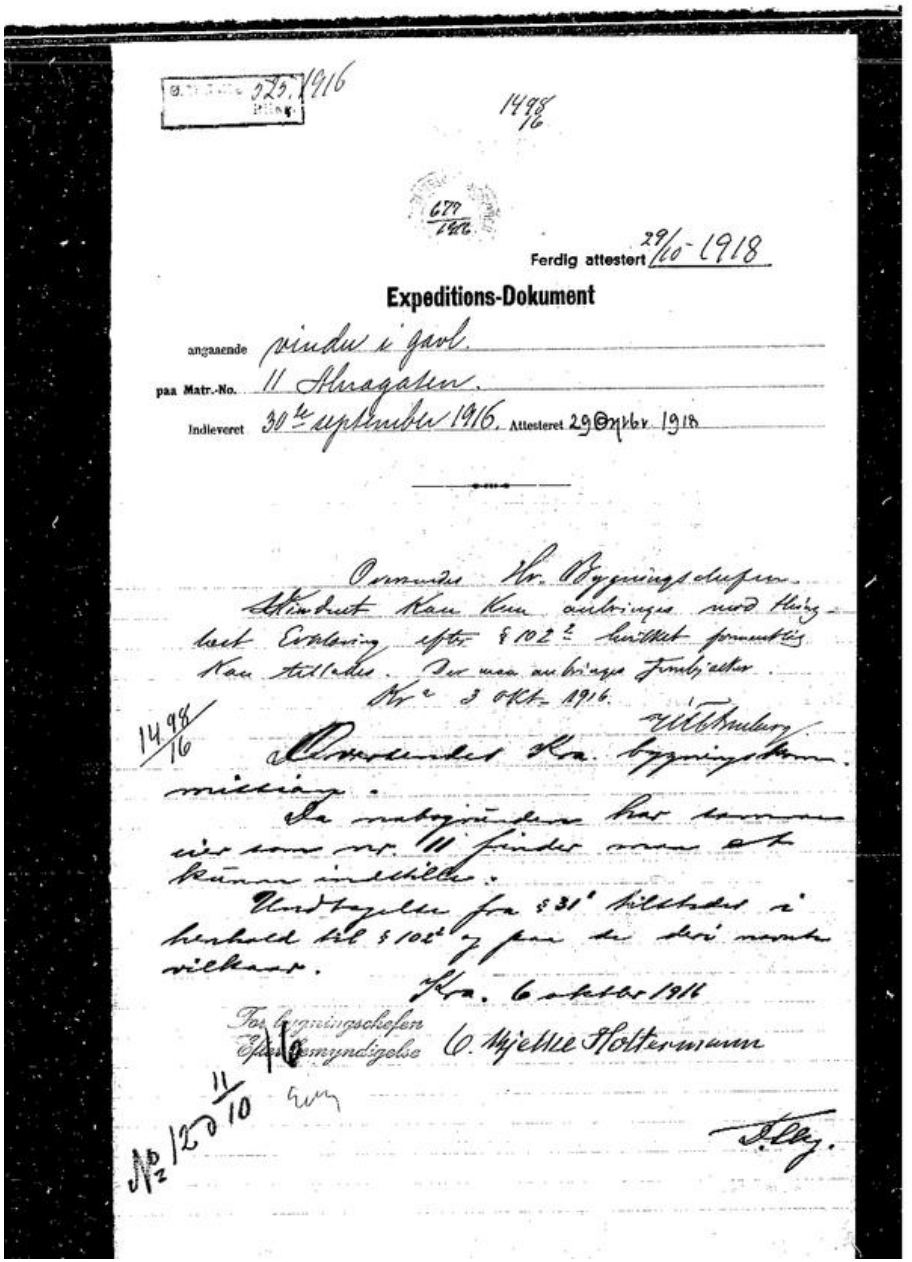
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



225. 1916

1498/16

679/16

Ferdig attestert 29/10-1918

Expeditions-Dokument

angaaende pinder i gavl.

paa Matr.-No. 11 Ahragaten.

Indleveret 30te september 1916. Attesteret 29 Oktober 1918

Ommeldte Kr. Byggingsdirektion.

Tilladelse kan kun anbringes mod tilsvarende Erstatning efter § 102 2. Tilbudet fornemmes Kan stadfæstes. Der maa anbringes Brandpiller.

Kr.a 3 Okt. 1916.

1498/16

Overordnet Kra. byggingskommission.

Tilladelse.

Da nabogrunderne har samtykket som ovf. 11 finder man at tilladelse kunne indrømmes.

Overtagelsen fra § 31 bilagsbrev i henhold til § 102 2 paa de der nævnte vilkaar.

Kra. 6 oktober 1916

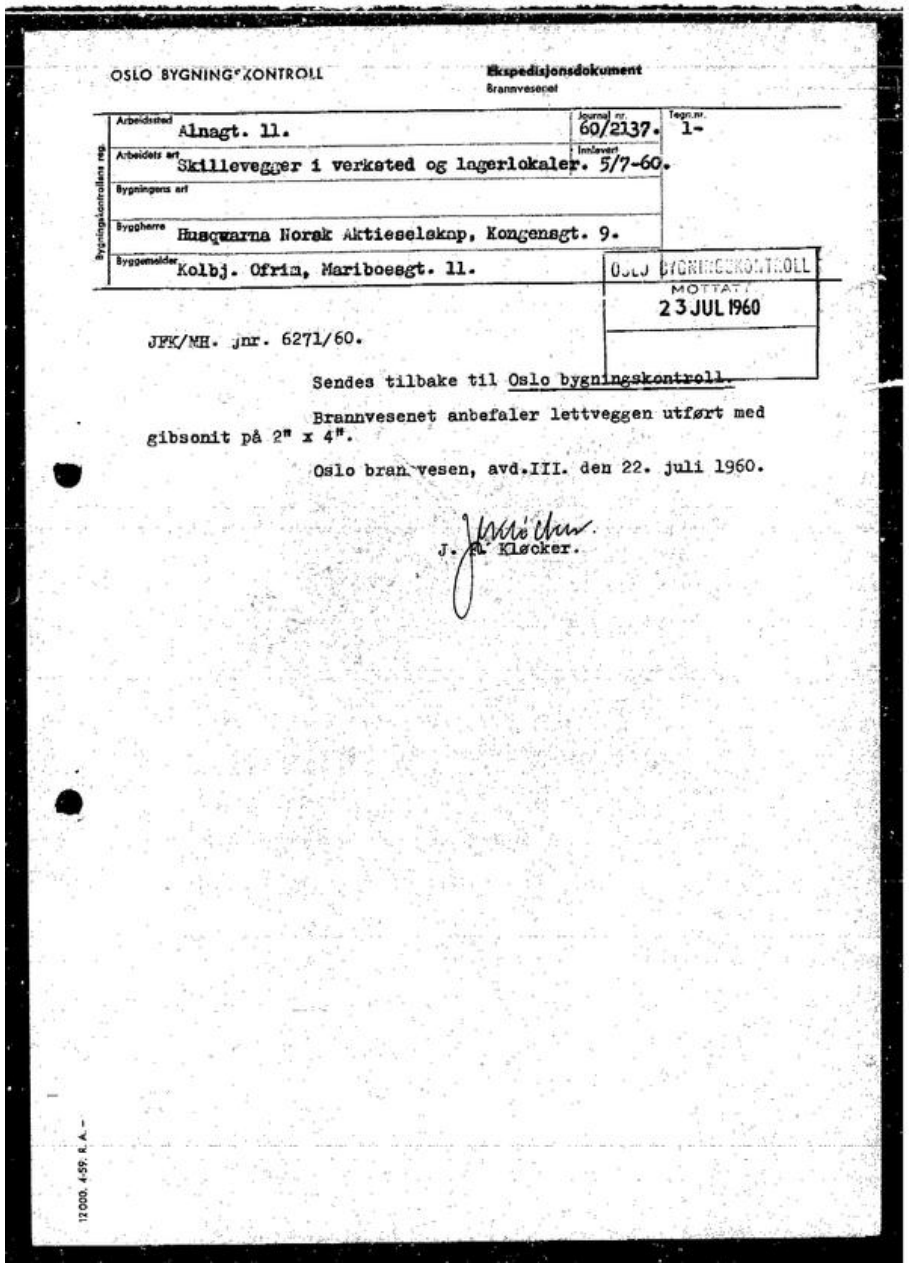
For byggingschefen
Efter fuldmyndigelse C. Hjelle Holtermann

11/10

Kvm

J. Eby.

N 2 12 0



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens rep.

Arbeidssted	Alnagt. 11.	Journal nr. 60/2137.	Tegn.nr. 1-
Arbeidets art	Skilleveggar i verksted og lagerlokaler.	Innlevert 5/7-60.	
Bygningens art			
Byggherre	Husqvarna Norsk Aktieselskap, Kongensgt. 9.		
Byggmester	Kolbj. Ofrim, Mariboesgt. 11.		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JUL 1960

JFK/MH. jnr. 6271/60.

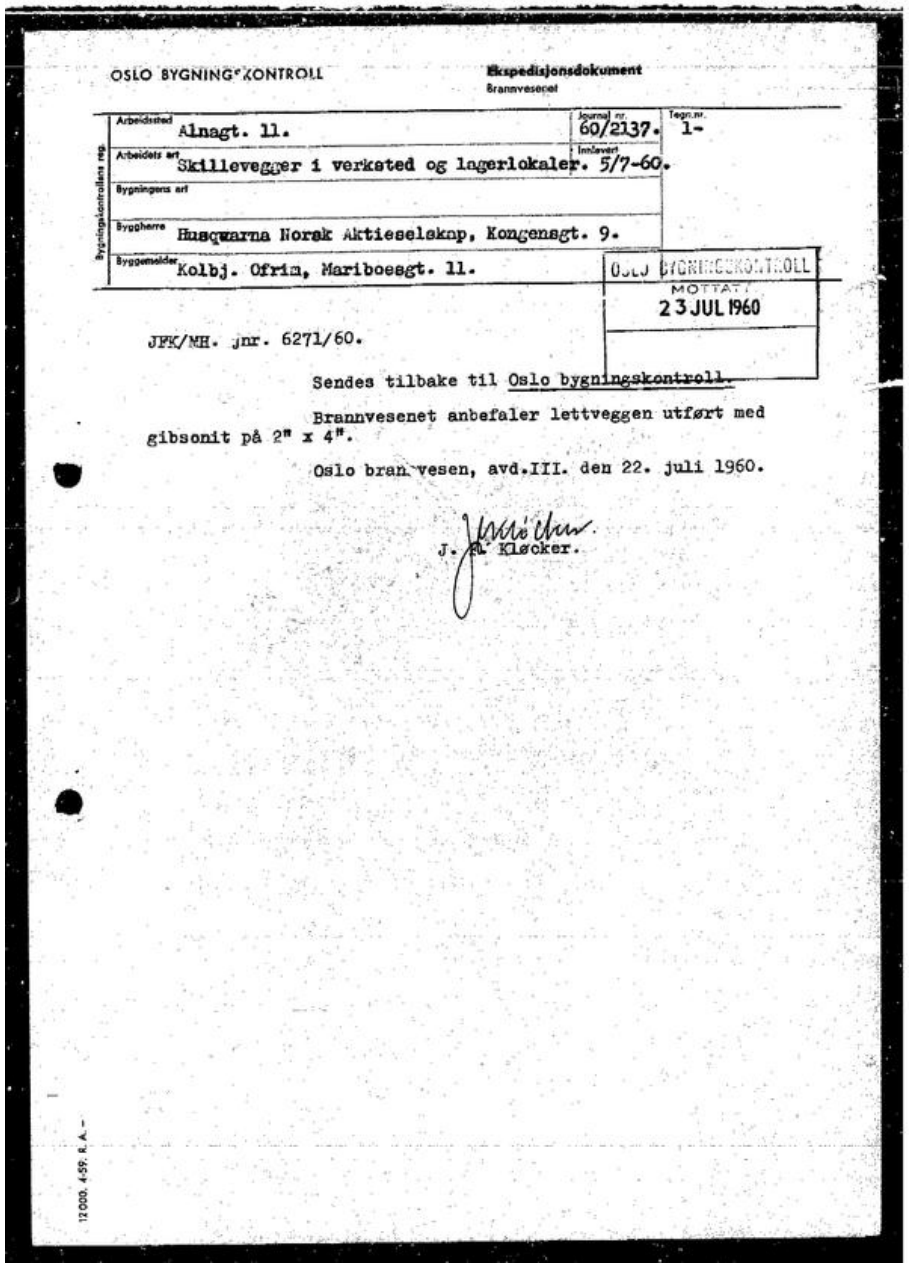
Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Brannvesenet anbefaler lettveggen utført med gibsonit på 2" x 4".

Oslo brannvesen, avd.III. den 22. juli 1960.

J. F. Kløcker.

12000. 4-59. E. A. –



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Byggningskontrollens rep.

Arbeidssted Alnagt. 11.	Journal nr. 60/2137.	Tegn.nr. 1-
Arbeidets art Skilleveggar i verksted og lagerlokaler.	Innlevert 5/7-60.	
Bygningens art		
Byggherre Husqvarna Norsk Aktieselskap, Kongensgt. 9.		
Byggmester Kolbj. Ofrim, Mariboesgt. 11.		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JUL 1960

JFK/MH. jnr. 6271/60.

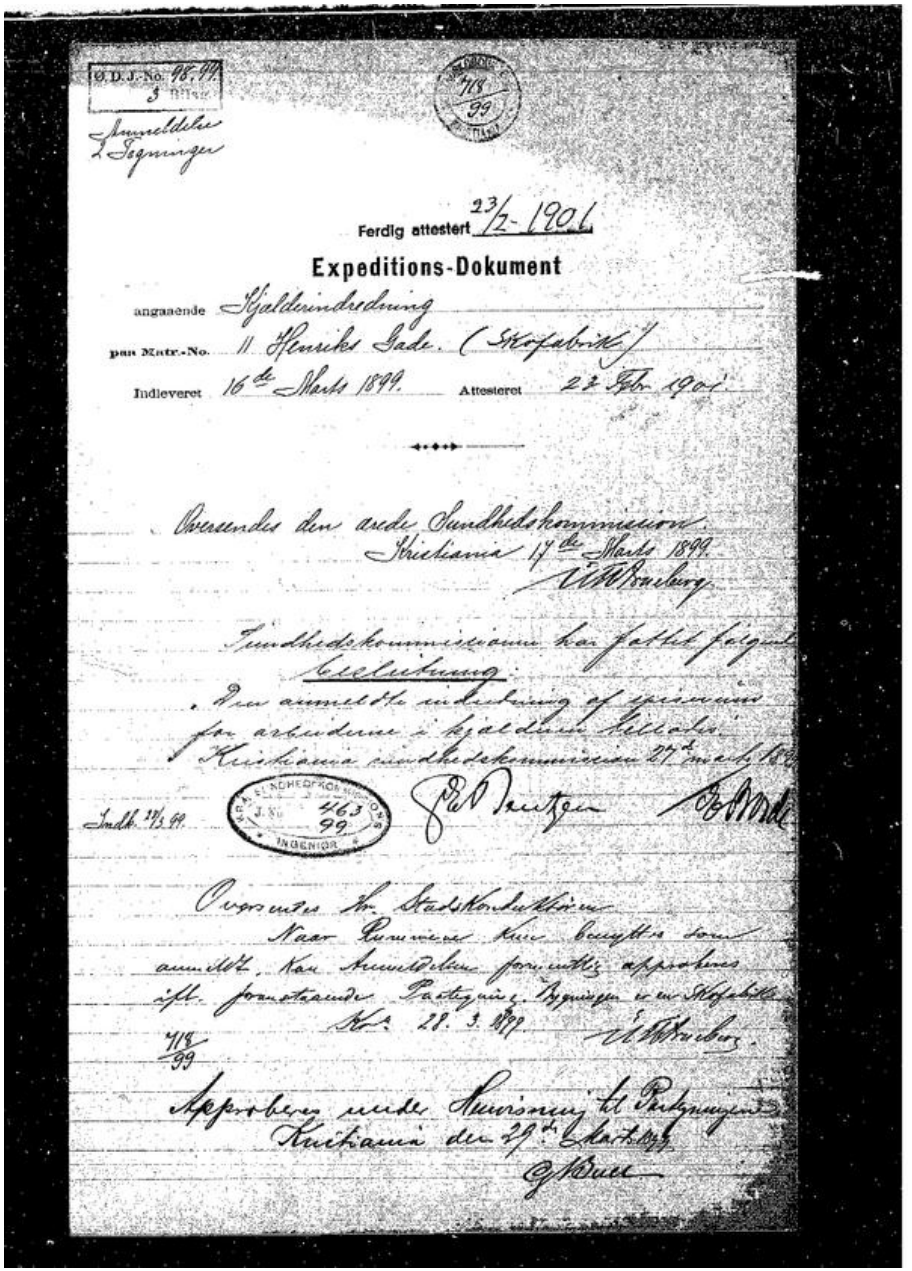
Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Brannvesenet anbefaler lettveggen utført med gibsonit på 2" x 4".

Oslo brannvesen, avd.III. den 22. juli 1960.

J. F. Kløcker.

12000. 4-59. E. A. –



O.D.J.-No. 98.99.
3 Bilag.
Anmeldelse
& Tegninger

Ferdig attestert 23/2-1901

Expeditions-Dokument

angaaende Kjøldrindredning

paa Matr.-No. 11 Henriks Gade. (Stofabrik)

Indleveret 16de Marts 1899. Attesteret 22 Febr 1901

Oversendes den aarde Sundhedskommission
Kristiania 17de Marts 1899.
C. H. Brackberg

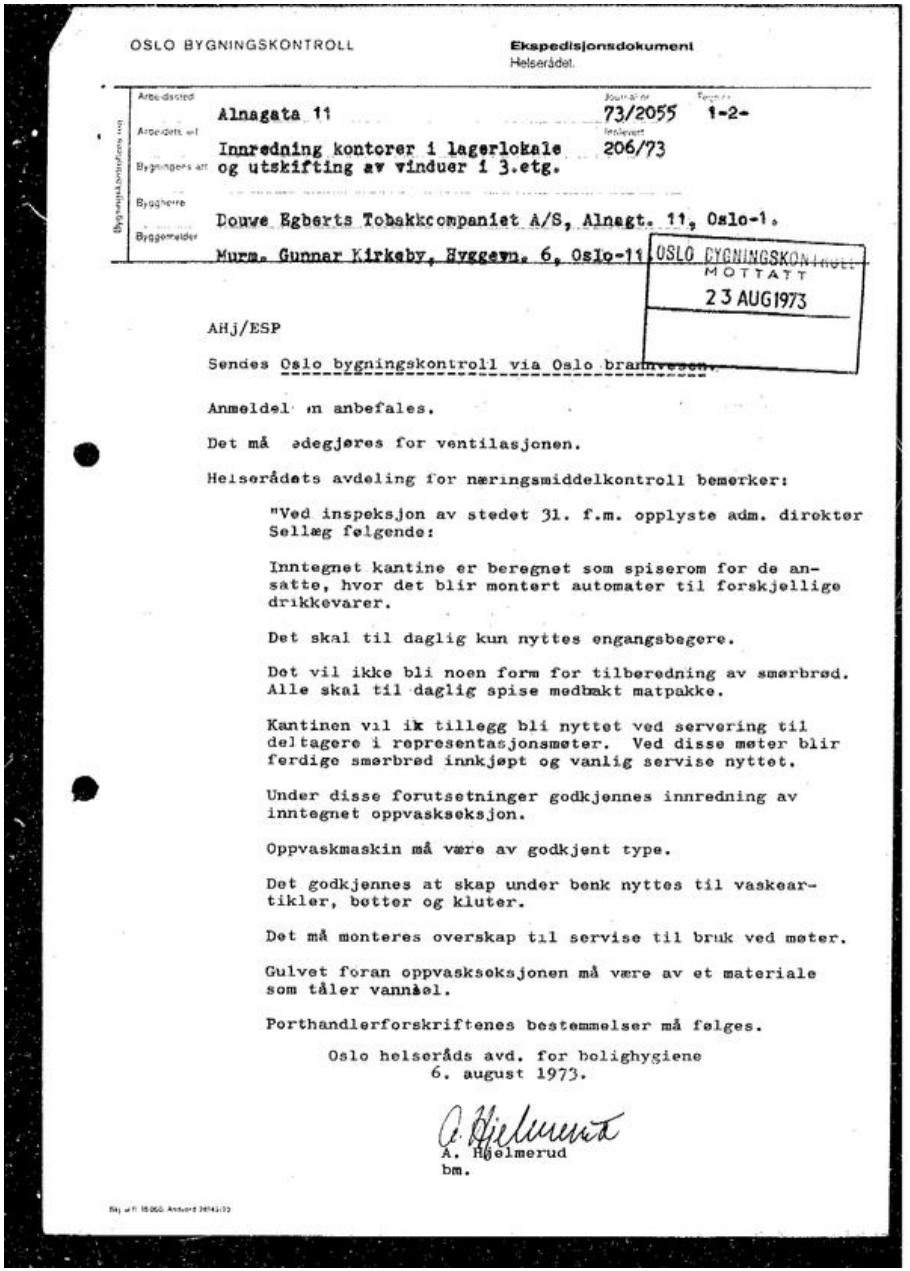
Sundhedskommissionen har fattet følgende
Beslutning:
Den anmeldte indretning af spisesale
for arbeiderne i kjælderen tillades.
Kristiania sundhedskommission 27de marts 1899

Indk. 29/3 99 (GRANSKNINGSKONTOR J. No. 463 99 INGENIØR)

Oversendes Hr. Stadskonduktøren
Naar Rummene kun benyttes som
anmeldt, kan Anmeldelsen formentlig approberes
ift. foranstaaende Bestyrelses Tegninger av en Stofabrik.
Kr.a 28. 3. 1899. C. H. Brackberg.

718/99

Approberes under Henvisning til Bestyrelsens
Kristiania den 29de Marts 1899
G. Bull



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet.

Arbeidssted: Alnagata 11
Journalnr.: 73/2055
Tegnnr.: 1-2-
Arbeidets art: Innredning kontorer i lagerlokale og utskifting av vinduer i 3.etg.
Innlevert: 206/73
Bygningens art:
Byggherre: Douwe Egberts Tobakkcompaniet A/S, Alnagt. 11, Oslo-1.
Byggmester: Murm. Gunnar Kirkeby, Hyggevn. 6, Oslo-11

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 AUG 1973

AHj/ESP

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldel m anbefales.

Det må redegjøres for ventilasjonen.

Helserådets avdeling for næringsmiddelkontroll bemerker:

"Ved inspeksjon av stedet 31. f.m. opplyste adm. direktør Sellæg følgende:

Inntegnet kantine er beregnet som spiserom for de ansatte, hvor det blir montert automater til forskjellige drikkevarer.

Det skal til daglig kun nyttes engangsbegere.

Det vil ikke bli noen form for tilberedning av smørbrød. Alle skal til daglig spise medbrakt matpakke.

Kantinen vil ikke tillegg bli nyttet ved servering til deltagere i representasjonsmøter. Ved disse møter blir ferdige smørbrød innkjøpt og vanlig servise nyttet.

Under disse forutsetninger godkjennes innredning av inntegnet oppvaskseksjon.

Oppvaskmaskin må være av godkjent type.

Det godkjennes at skap under benk nyttes til vaskeartikler, bøtter og kluter.

Det må monteres overskap til servise til bruk ved møter.

Gulvet foran oppvaskseksjonen må være av et materiale som tåler vannsøl.

Porthandlerforskriftenes bestemmelser må følges.

Oslo helserådsavd. for boligbygiene
6. august 1973.

A. Høelmerud
bm.

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø.D.J. nr. 623/47

1

Ferdig attestert 27/6-1949

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. toaletter m.m.

på matr.-nr. 11 Alnagata.

Innlevert 26. april 1947. Attestert 18/11-49

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 28/4-47.

Einar Thorkildsen

Alnagata 11, A/S Den Norske Skofabrikk. Innv. forandringer i 3. og 4. etg.
Bygningsvesenets påtegning 28/4.47.

Oversendes Oslo brannstyre.

Bygningen er oppført med 3 fløyer i 4 etasjer og benyttes som skofabrikk med lager i kjelleren. Fløyene er innbyrdes skilt fra hverandre med brannvegger av mur, forsynt med ildsikre dører. Samtlige golv og yttertaket over hele bygningen er av tre og er ikke underpusset. Lokalene i 4. etasje har skråtak og kun overlys. 4 støpte trapper i ildsikre trappehus fører til 4. etasje. En intern trapp mellom kjeller og 1. etasje i midtfløyen er ikke ildsikkert innbygd. Brannkraner med påskrudde slanger og brannslokkingsapparater er oppsatt i alle etasjer. Bedriften har etablert vakthold med regelmessig kontroll av lokalene fra kl. 22 til kl. 7 morgen.

Anmeldelsen omfatter rivning av brannveggen mellom østfløyen og midtfløyen i 3. og 4. etasje for å oppnå rasjonell drift med produksjon på løpende bånd. Østfløyen er 50 m lang og midtfløyen ca. 42 m lang.

I 3. og 4. etasje oppsettes toaletter med vegger av 1/2 st. mur.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Samtlige etasjer og kjeller i hele bygningen må sprinklerbeskyttes. Sprinkleranlegget må utføres overensstemmende med Den Norske Branntarifforenings forskrifter. (Automatisk brannmelderanlegg vil ikke bli betraktet som fullverdig erstatning.

2. Innvendige dører mot samtlige trapperom må i alle etasjer gjøres forskriftsmessig ildsikre og selvlukkende.

3. Interne trapper mellom kjeller og 1. etasje må innbygges ildsikkert og forsynes med ildsikre selvlukkende dører.

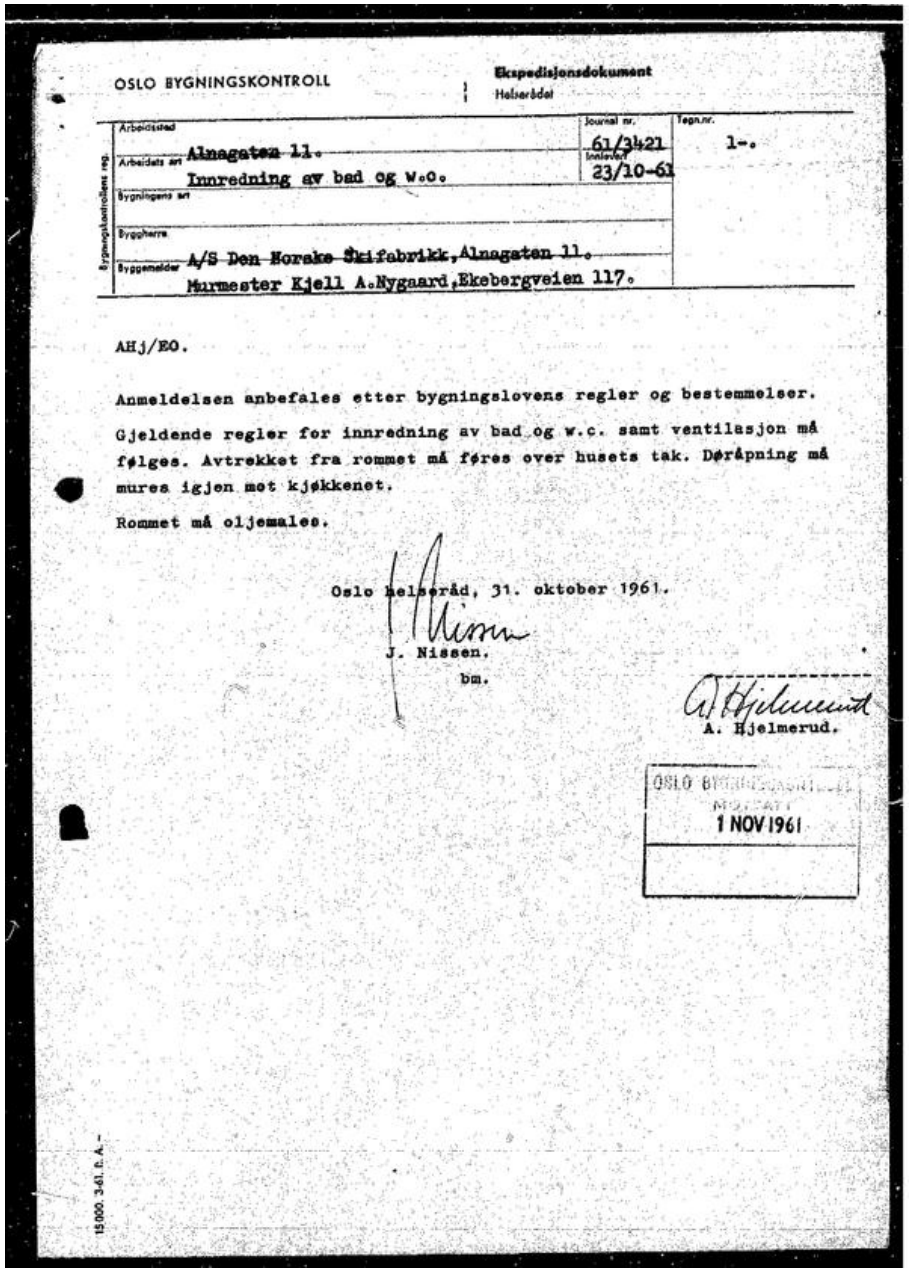
Oslo brannvesen den 31. mai 1947.

12

B. Jørgen.

B. Jørgen

2500. 11/46. Steens A/S.



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Byggningskontrollens rep.

Arbeidssted	Journal nr. 61/3421	Tegn.nr. 1-.
Arbeidets art Alnagaten 11. Innredning av bad og W.C.	Innlevert 23/10-61	
Bygningens art		
Byggherre		
Byggemelder A/S Den Norske Skifabrikk, Alnagaten 11. Murmester Kjell A. Nygaard, Ekebergveien 117.		

AHj/EO.

Anmeldelsen anbefales etter bygningslovens regler og bestemmelser.

Gjeldende regler for innredning av bad og w.c. samt ventilasjon må følges. Avtrekket fra rommet må føres over husets tak. Døråpning må mures igjen mot kjøkkenet.

Rommet må oljemales.

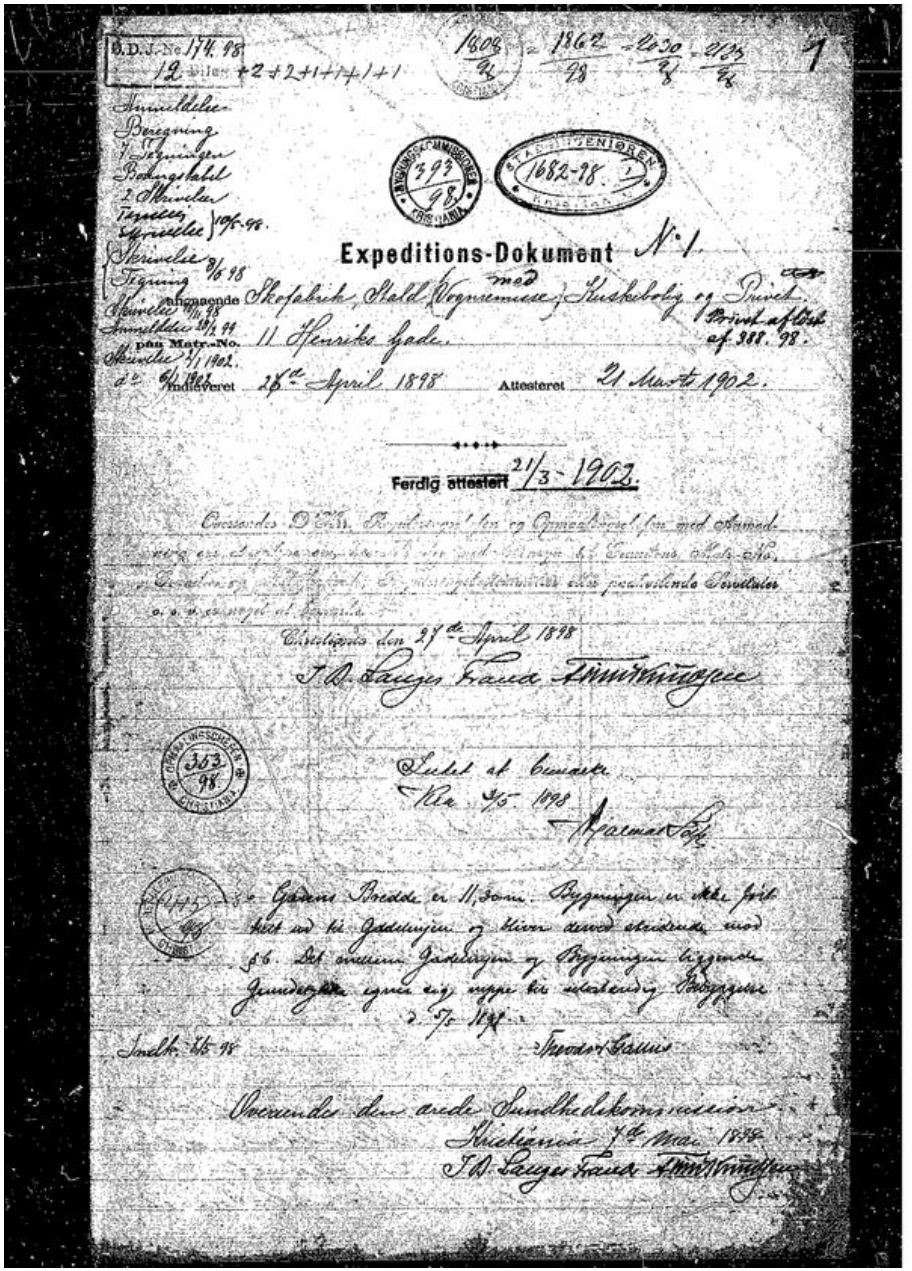
Oslo helseråd, 31. oktober 1961.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 NOV 1961

15 000. 3.61. E. A. -



B.D.J. No 174. 98
12 Vilen +2+2+1+1+1+1

1808 / 4 = 1862 / 98 - 4030 / 8 - 2153 / 8

1

Anmeldelse
Beregning
Tegningen
Bekræftelse
Attester
Tegnes
Anmeldelse 10/5-98.

Stempel: BYGNINGSKOMMISSIONEN KRISTIANIA 393 / 98

Stempel: KRISTIANIA BRANDVÆSENETS FORSIKRINGSKONTOR 1682-98

Anmeldelse 8/6 98
Tegning
Attester
Anmelder 10/6 98
Indmeldt 30/4 99
paa Matr.-No.
Skjønnet 7/1 1902.
d. 6/6 1865 Indleveret 25te April 1898 Attesteret 21 Marts 1902.

Expeditions-Dokument N:1.

med
Anmeldte Skorstensfabrik, Stald, Vognremise, Kuskebolig og Privet.
Brevet afsat
Adresse 11 Henriks gade. af 28. 98.

Ferdig attestert 21/3 - 1903.

Overordnede D. C. H. Kontrolvæsen og Opmaalingsvæsen med Anmeldelsen om Bygningsarbeidets Paabegyndelse, Situationsplan, Tegninger, Beregninger, Attester, Skjøder og øvrige vedkommende Dokumenter

Christiania den 28de April 1898

J. D. Langes Gade Tømrermester

Stempel: BYGNINGSKOMMISSIONEN 303 / 98 KRISTIANIA

Ledet af Overst.
Kr. 3/5 1898
Harmer Bye

Stempel: KRISTIANIA BRANDVÆSENETS FORSIKRINGSKONTOR 1682 / 98

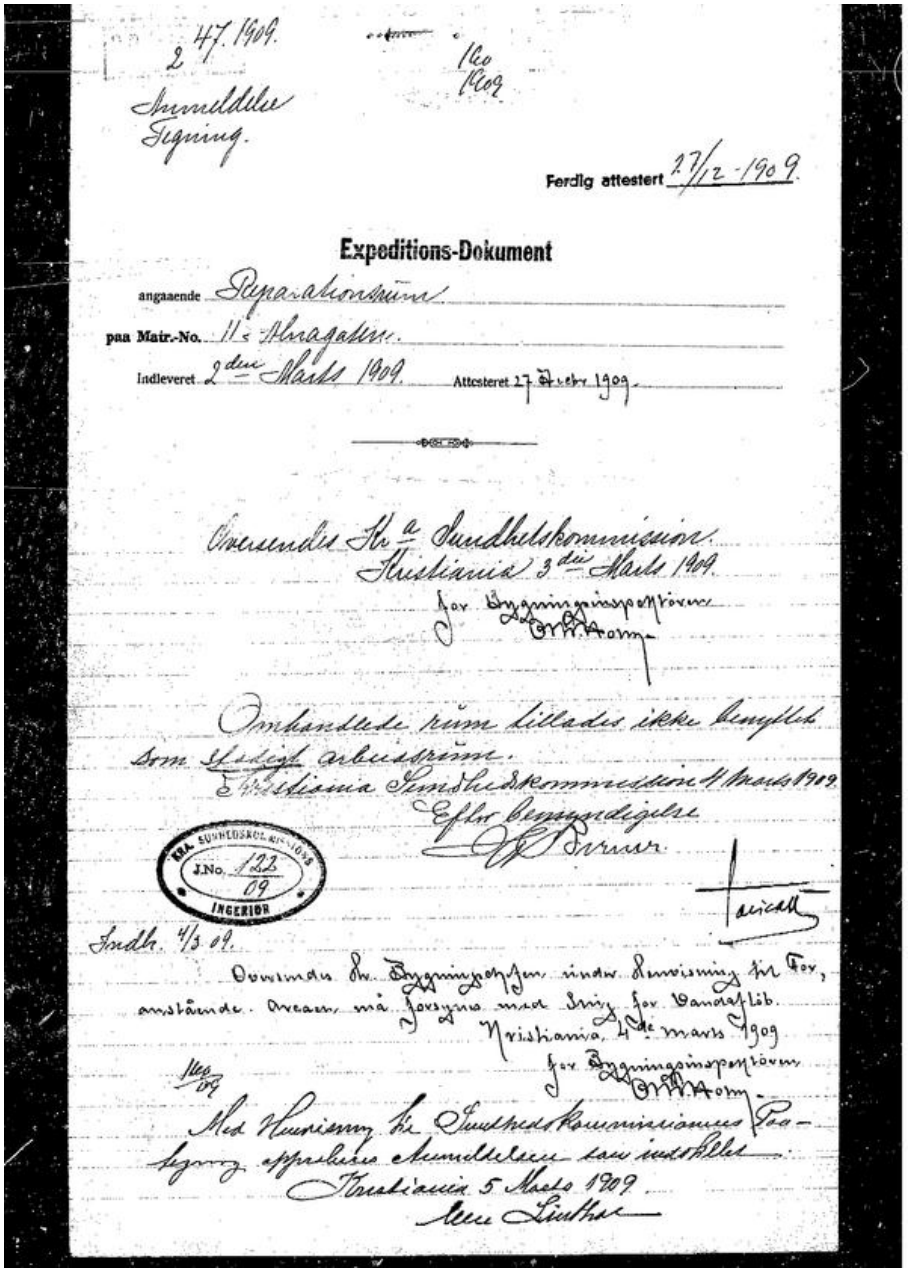
Gaarden Bredde er 11,30m. Bygningen er ikke ført
høit nok til Gadelinjen og kunne derved strides mod
§ 6. Det anmeldte Gadeanlæg og Bygningen ligger under
Grundeiernes egnes evig ret til uhindret Passage.
2/5 98.
Theodor Fasmer

Indk. 6/5 98

Overordnede Kgl. Sundhedskommission

Kristiania 7de Mai 1898

J. D. Langes Gade Tømrermester



2 47. 1909.

Anmeldelse Tegning.

Ferdig attestert 27/2-1909.

Expeditions-Dokument

angaaende Reparationsrum

paa Matr.-No. 11 s Ahnagaten.

Indleveret 2den Marts 1909. Attesteret 27 Febr. 1909.

Overendes Kr.a Sundhedskommission.
Kristiania 3die Marts 1909.
for Bygningsinspektøren
O. M. Aamodt

Omhandlede rum tillades ikke benyttet som Sovested arbeidsrum.
Kristiania Sundhedskommission 4 Marts 1909.
Eftr bemyndigelse
[illegible]

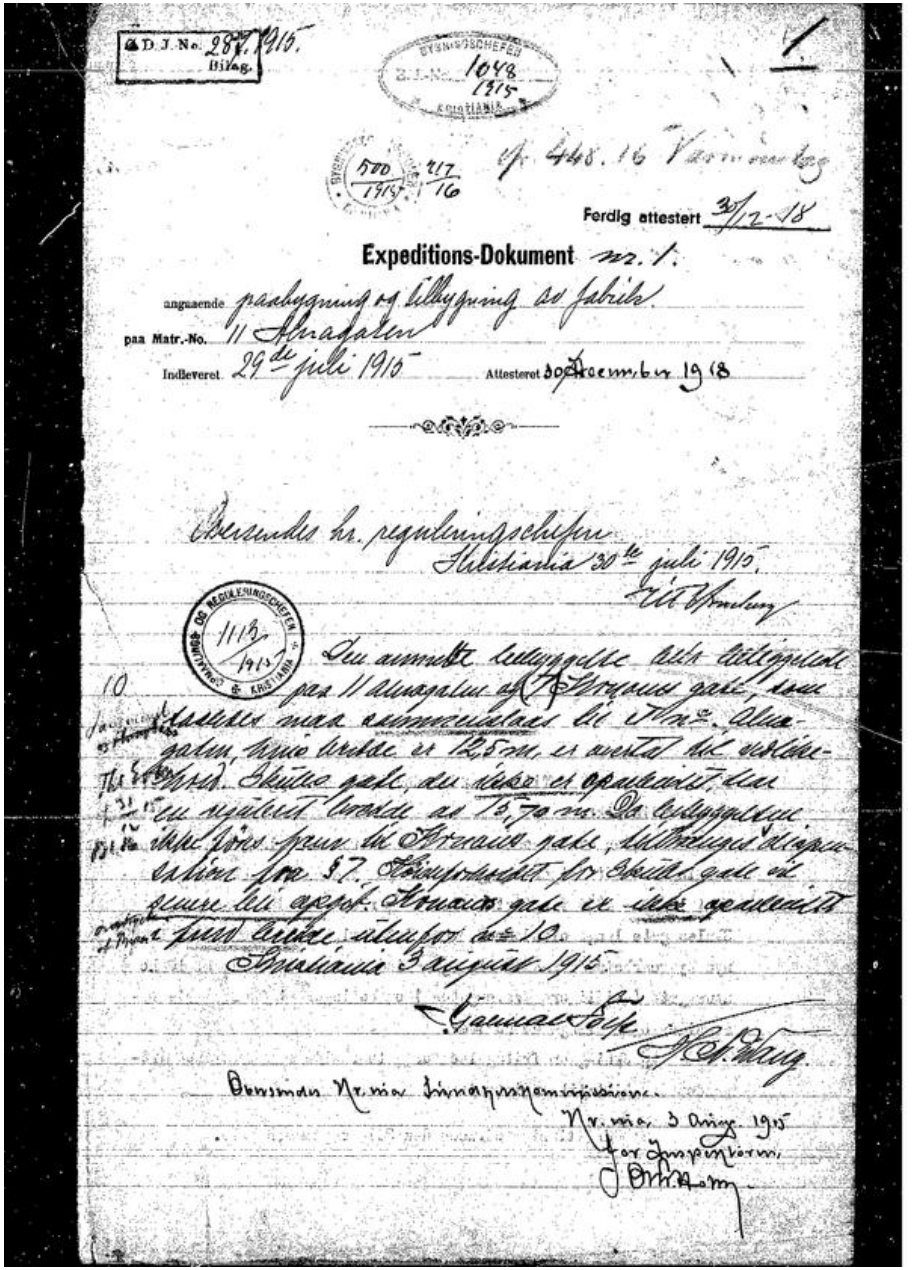
KGL. SUNDHEDSKOMMISSION J.No. 122 09 INGERIOR

Indk. 4/3 09.

Overmaales Hr. Bygningsinspektøren inden Anvisning til Tor, anstaaende. Arbeidet maa forsynes med Skrift for Vandafslib.
Kristiania, 4de marts 1909
for Bygningsinspektøren
O. M. Aamodt

11te/3 09

Med Hensyn til Sundhedskommissionens Paalegg, oppebæres Anmeldelsen saa indstillet.
Kristiania 5 Marts 1909.
Aleen Linthoe



D. J. No. 287. 1915.
Bilag.

BYGNINGSCHEFEN
D. J. No. 1048
1915
KRISTIANIA

500 / 1915 — 217 / 16

Gr. 448. 16 Vaskeri og

Ferdig attestert 31/12-18

Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende paabygning og tilbygning av fabrik.

paa Matr.-No. 11 Almagaten

Indleveret 29de juli 1915 Attesteret 30 December 1918

Oversendes hr. reguleringsschefen.
Kristiania 30te juli 1915.
Eilt Hambro

BYGNINGS OG REGULERINGSCHEFEN
1113
1915
KRISTIANIA

Jeg anmelder herved tilbygning til fabrikken
10 paa 11 Almagaten ut mot Storgaten, saaledes
at fabrikken naar sammenbygget til Storgaten, Alma-
gaten, hvis bredde er 12,5 m. vil overskride
Storgaten, Skiens gate, hvis bredde er opmaalt til
15 m. og regulert bredde er 13,70 m. Da tilbygningen
ikke kommer paa Storgaten, tilbudes ingen av-
staaelse fra Storgaten. Bemerkes at Skiens gate er
gammel bygd gate og ikke opmaalt
paa bredden tilsvarende 13,70 m.
Kristiania 3 august 1915.
Gamaas Fabrikker
H. Hamb

Overmaalt Nr. min. Kristiania Ingeniørkontor.
Nr. min. 3 Aug. 1915
For Ingeniørkontoret
J. Ortmann

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jonas Grue, Alnagata 11, 0192 OSLO, grue.jonas@gmail.com

PERFEKT ARKITEKT Hogne Øye Sætre
Uelands gate 59 K
0460 OSLO

Dato: 27.11.2017

Deres ref.: HOGNE ØYE SÆTRE | Vår ref.: 201615656-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	Jonas Grue	Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Søker:	PERFEKT ARKITEKT Hogne Øye Sætre	Adresse:	Uelands gate 59 K, 0460 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Alnagata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av leilighet i 4.etasje H0419 mottatt 23.11.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201615656			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	13.10.2016	1/7
Plan 4. etasje	A20-02	13.10.2016	1/12

Klagefristen er tre uker

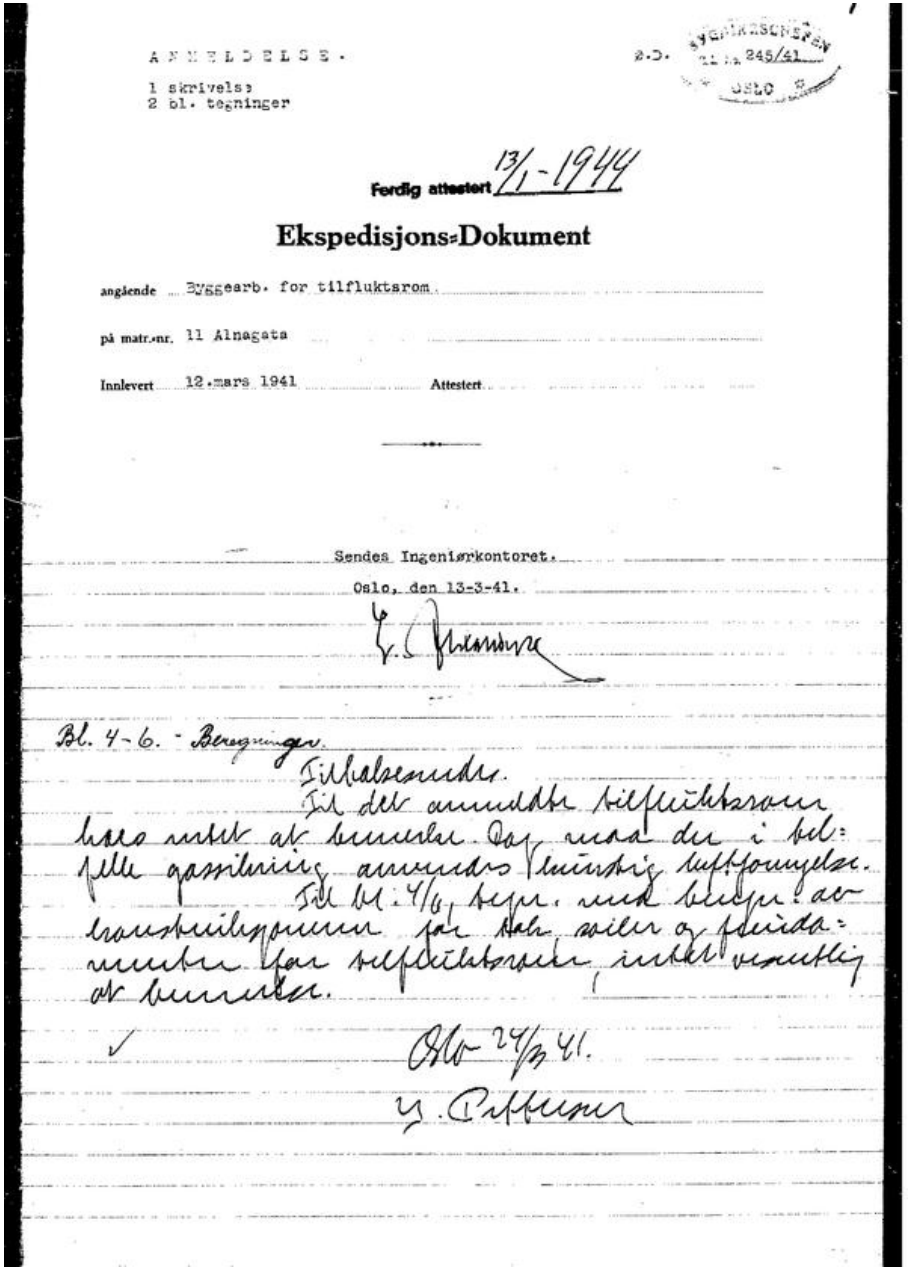
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:



A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
2 bl. tegninger

B.D. BYGNINGSINSPEKSJONEN 11 A 245/41 OSLO

Ferdig attestert 13/1-1944

Ekspedisjons-Dokument

angående Byggearb. for tilfluktsrom

på matr.nr. 11 Alnagata

Innlevert 12.mars 1941 Attestert

Sendes Ingeniørkontoret.

Oslo, den 13-3-41.

Y. Pettersen

Bl. 4-6. - Beregninger.

Tilhalsesender.

Til det anmeldte tilfluktsrom
kreves intet av bæreevne. Og med det i bl:
fylte gassfilter anvendes kunstig luftforsyning.

Til bl: 4/6, hepr. med bruk av
kranskrivepunnen for Hak. saler og pleida-
munken kan tilfluktsrom intet vesentlig
av bæreevne.

Oslo 24/3 41.

Y. Pettersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Glassoverbygg mot gårdsplass, innbygging av portrom m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Alnagaten 11	Gnr.233, bnr.15	85/3772

Byggherre
Otto Olsen & Søn A/S
Nesgaten 19

2000 LILLESTRØM

Ansvarshavende
Siv.ing. Thode Holm
c/o Astrup Høyer Bygg A/S
P.b. 6056 - Etterstad

0601 OSLO 6

AO/tfn
Dato 15.desember 1989

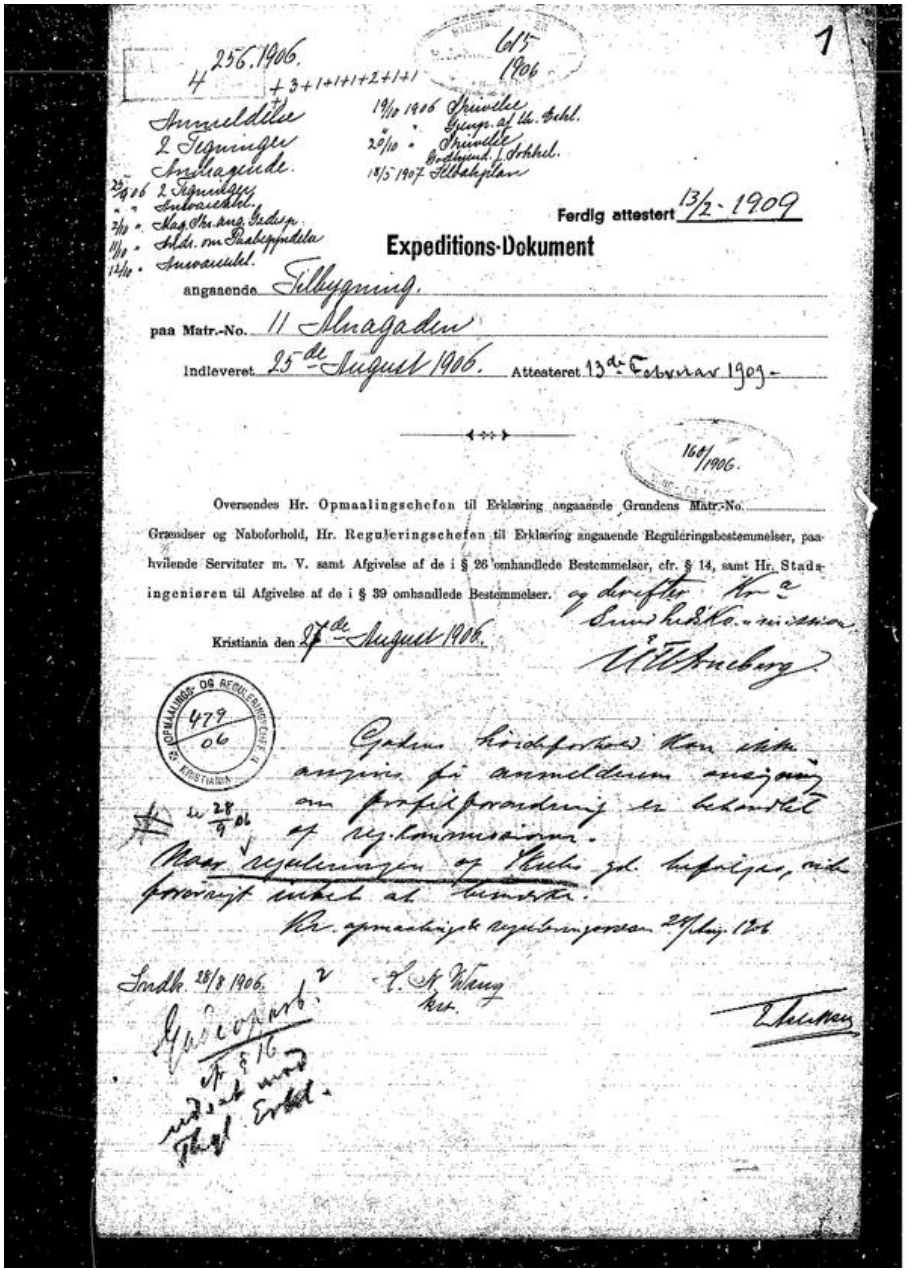
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SNI C-16. ANDVORD



256.1906.
4 +3+1+1+1+2+1+1
615
1906
1

Anmeldelse
2 Tegninger
Indlagelse.

19/10 1906 Sprunkel
Gjenp. af Ue. Arkhl.
20/10 " Sprunkel
Bodtmund I Arkhtl.
13/5 1907 Tilbakeplaten

25/9 06 2 Tegninger
" " Indvarslet.
2/10 " Skr. Chr. ang. Gebyr.
11/10 " Sendt m. Gebyrpåtegn.
12/10 " Innvarslet.

Ferdig attestert 13/2-1909

Expeditions-Dokument

angaaende Tilbygning.

paa Matr.-No. 11 Ilnagaden

Indleveret 25de August 1906. Attesteret 13de Februar 1909.

1661/1906.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og derefter Kr.a Sundhedskommissionen.

Kristiania den 27de August 1906.

OPMAALINGS- OG REGULERINGS-CHEFEN I KRISTIANIA 479/06

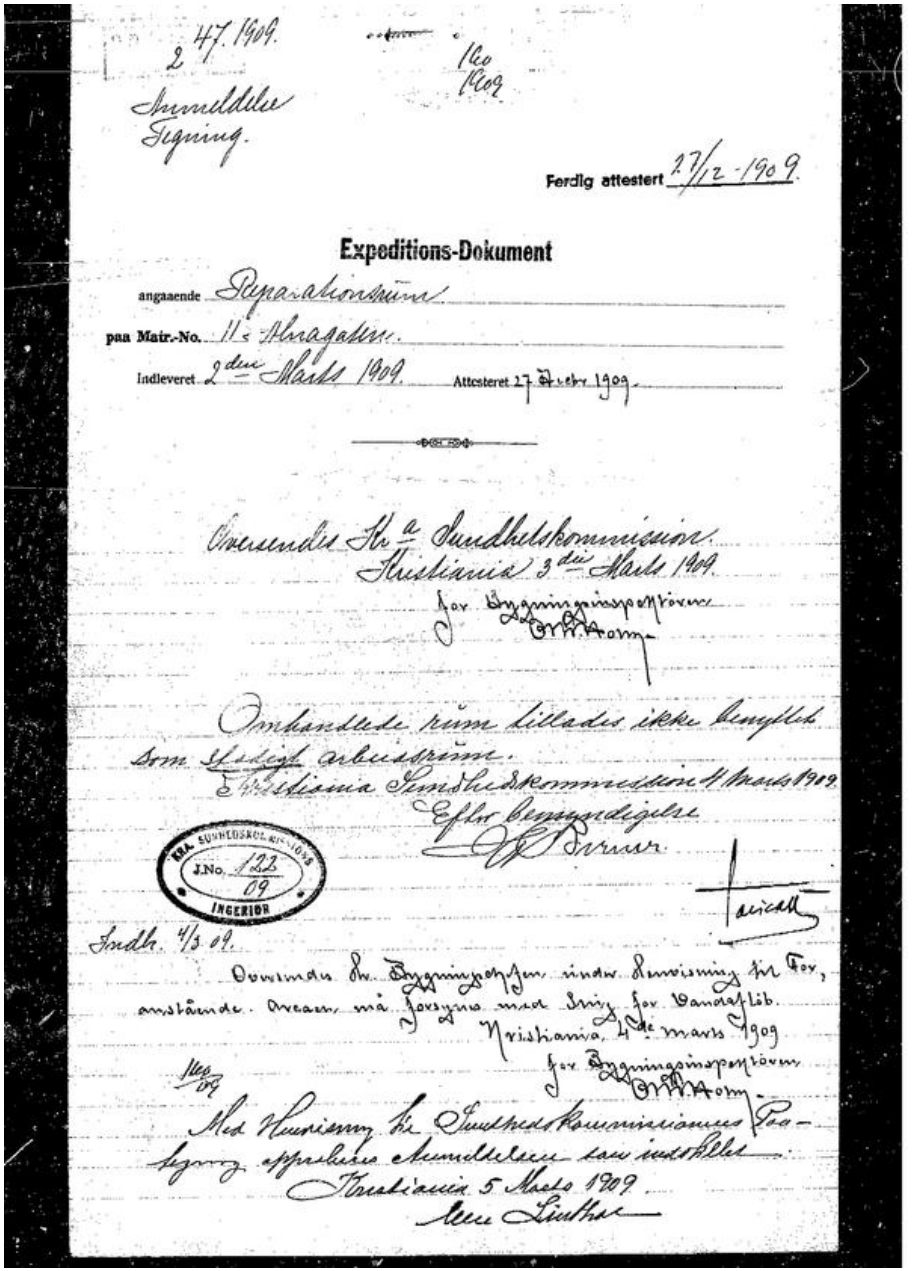
Gaarden Kirkeforhold. Kan ikke anbefales til anmeldelsens anmodning om forandring av bekvemmelighetsforskrifterne.

Naar reguleringen av Ilnaden gd. hufbygges, vil forevrigt intet være at bemerke.

Kr. opmaalingsvæsen reguleringsvæsen 29/8 1906

Sundh. 28/8 1906. F. A. Heyerdahl
Kst.

Gjennemgaat.
§ 16
Tilbygning med Entrè.



2 47. 1909.

Anmeldelse Tegning.

1100
1109

Ferdig attestert 27/2-1909.

Expeditions-Dokument

angaaende Reparationsrum

paa Matr.-No. 11 s Arnagaten.

Indleveret 2den Marts 1909. Attesteret 27 Februar 1909.

Overrendes Kr. a Sundhedskommission.
Kristiania 3die Marts 1909.
for Bygningsinspektøren
O. M. Aarum

Omhandlede rum tillades ikke benyttet som stadigt arbeidsrum.
Kristiania Sundhedskommission 4 Marts 1909.
Eftr bemyndigelse
O. Bryn

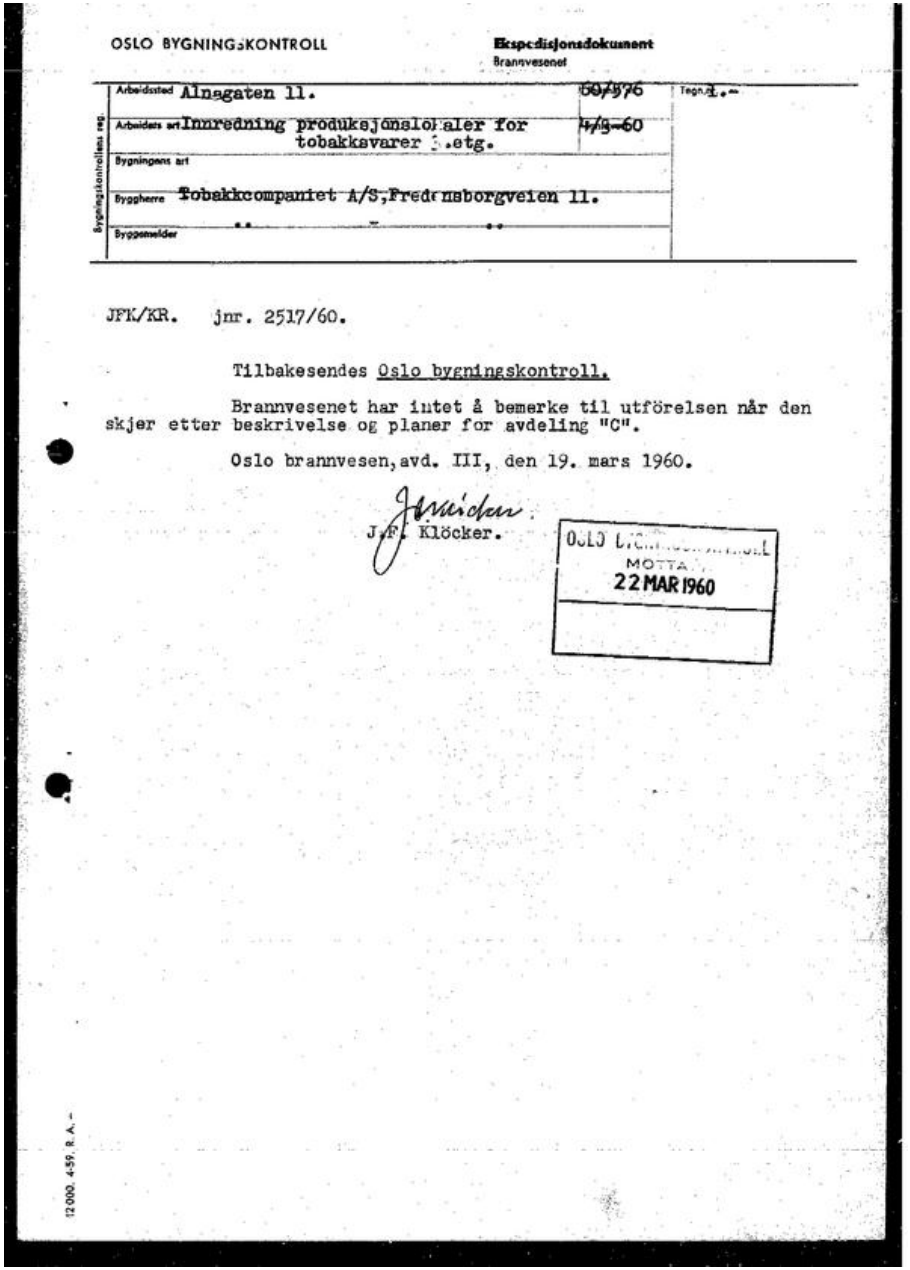
KGL. SUNDHEDSKOMMISSION J.No. 122 09 INDRIOR

Indk. 4/3 09.

Overrendes Hr. Bygningsinspektøren under Henvisning til Foranstående. Ansøgeren må forsyne sig med Brev for Vandafslib.
Kristiania, 4de marts 1909
for Bygningsinspektøren
O. M. Aarum

11co/09

Med Henvisning til Sundhedskommissionens Foranstående erklæres Anmeldelsen saa indstillet.
Kristiania 5 Marts 1909.
Meen Linthoe



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Byggingskontrollens reg.

Arbeidssted	Alnagaten 11.	60/5976
Arbeidets art	Innredning produksjonslokaler for tobakksvarer 1.etg.	4/3-60
Bygningens art		
Byggherre	Tobakkcompaniet A/S, Fredr[illegible]nsborgveien 11.	
Byggemelder		

Tegn: 1.-

JFK/KR. jnr. 2517/60.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

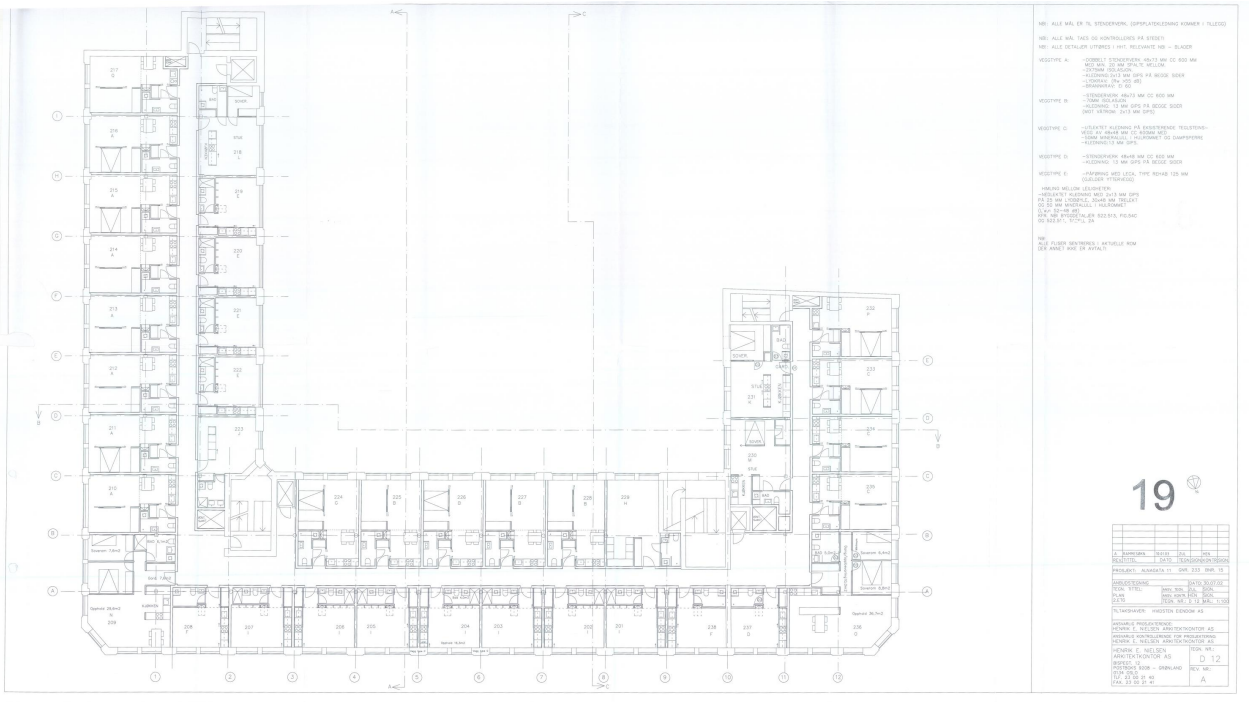
Brannvesenet har intet å bemerke til utførelsen når den skjer etter beskrivelse og planer for avdeling "C".

Oslo brannvesen, avd. III, den 19. mars 1960.

J.F. Klöcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTA
22 MAR 1960

12 000. 4-59. R. A. -



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

NB!: ALLE MÅL TAKS OG KONTROLLERES PÅ STEDET!

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

VEGGTYPE A: -DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM C/C 600 MM
-MIDTRAM 100 MM SPALTE MELLOM
-ISOTHAN 100 MM
-KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
-LYDAKU (Rw >50 dB)
-BRANNKRAV: EI 60

VEGGTYPE B: -STENDERVERK 48x73 MM C/C 600 MM
-70MM ISOLASJON
-KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
(MOT VÅTROM: 2x13 MM GIPS)

VEGGTYPE C: -UTSKIFTET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS-
-50MM MINERALULL I HULROMMET OG DAMPSPERRE
-KLEDNING 13 MM GIPS.

VEGGTYPE D: -STENDERVERK 48x48 MM C/C 600 MM
-KLEDNING 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

VEGGTYPE E: -PÅFØRING MED LECA, TYPE ROHAB 125 MM
(LIGELIER YTTERVEGG)

-HMUNG MELLOM LEILIGHETER:
-NEDLIGGENDE KLEKKING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 25 MM LYDSPILE, 30x48 MM TREVERK
OG 50 MM MINERALULL I HULROMMET
R'w= 62 dB
(JF. RAPPORT FRA LYDTALER 922.513, RIG.NAC
OG 922.9 I - 1C7+1, 2A

NB!
ALLE FLISER SENTRERES I AKTUELLE ROM
(DER ANNET IKKE ER AVTALT)

19

A	RAPPORTERA	08.07.07	RIG	MEK
REVISJON		DATO	GJENNOMGÅTT/KONTROLLERT	

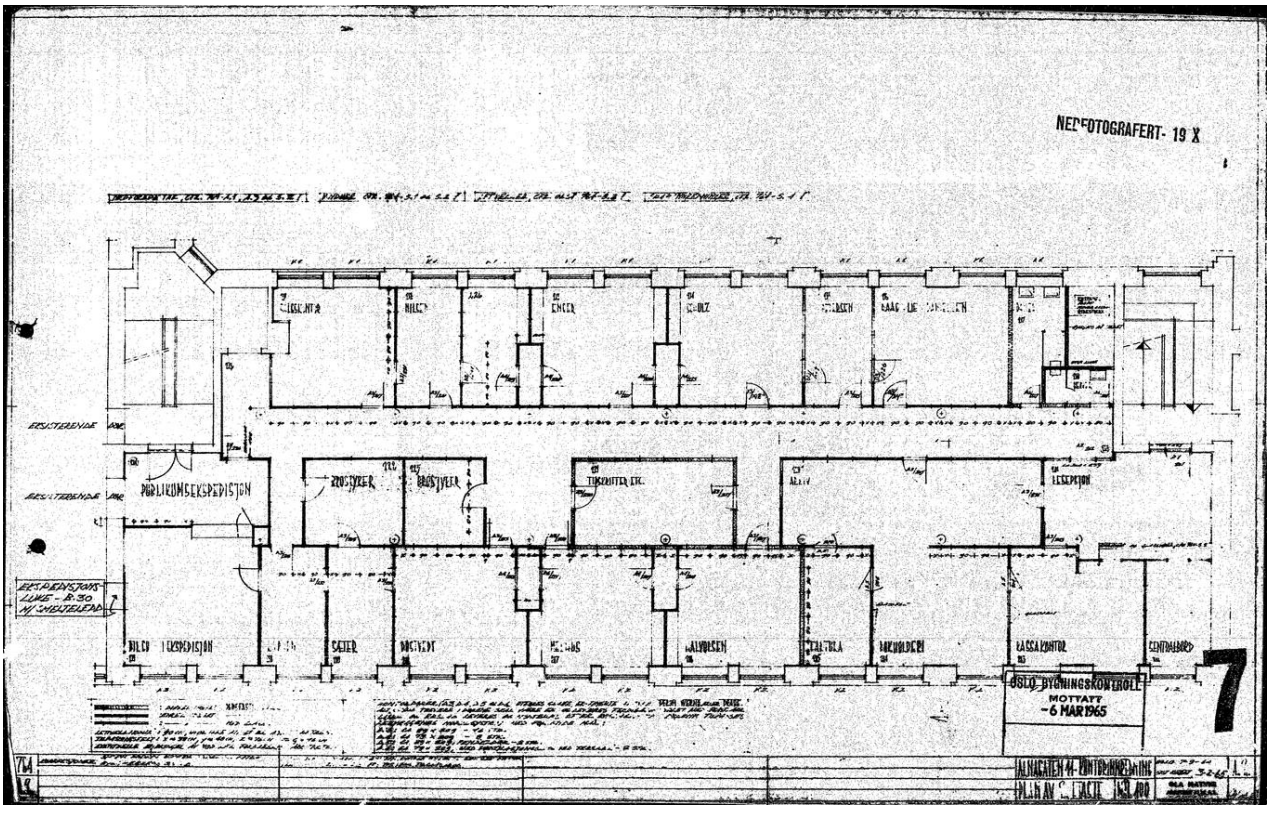
PROSJEKT: ADAMSETA 11 GNR. 233 BNR. 15

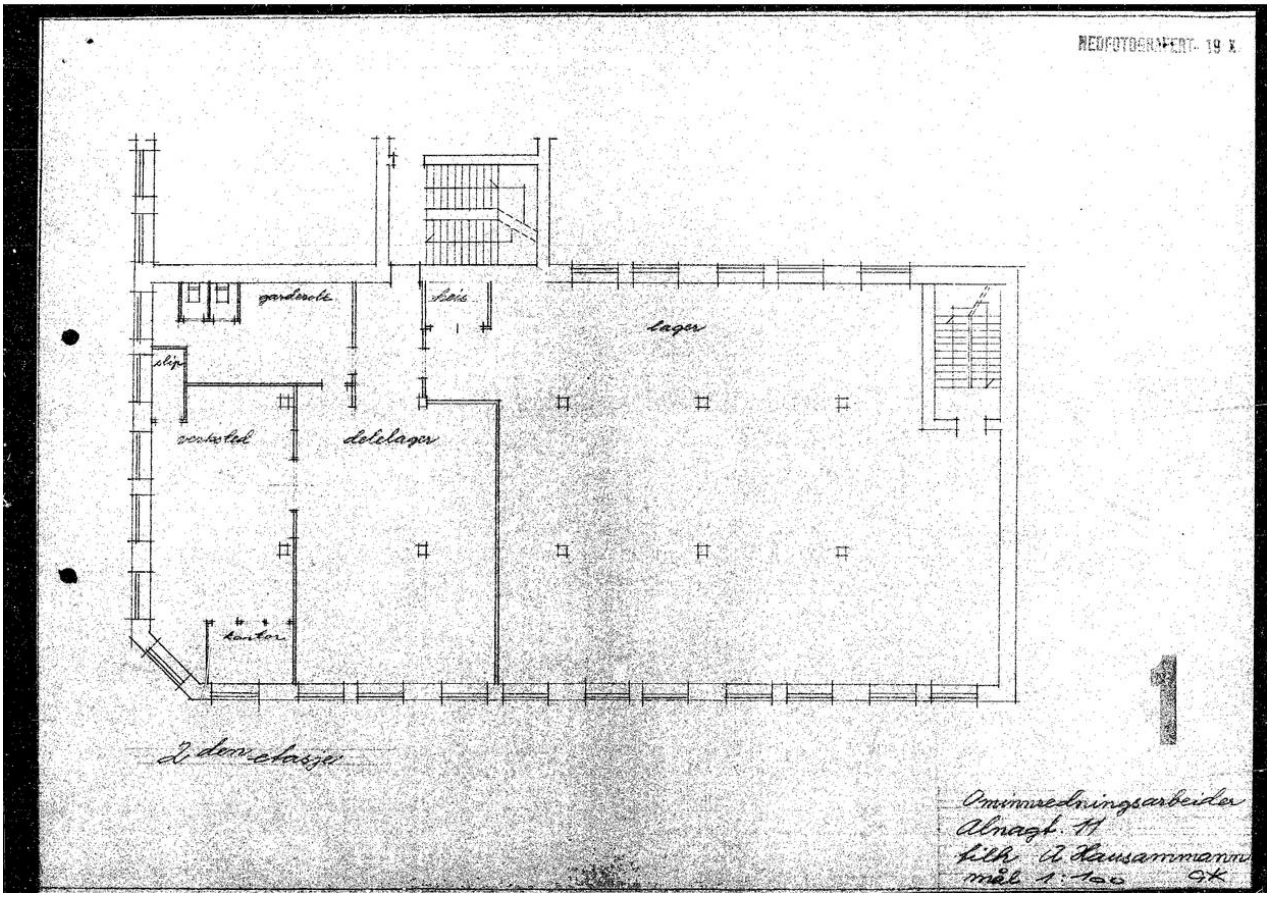
ANSVARSERKLÆRING	DATO: 30.07.07
TEGN. TITTEL:	ANSV. RETT. SIGN.
	TEGN. MÅLESTOKK:
DATE:	TEGN. NR. F.V. MÅL: 1:100

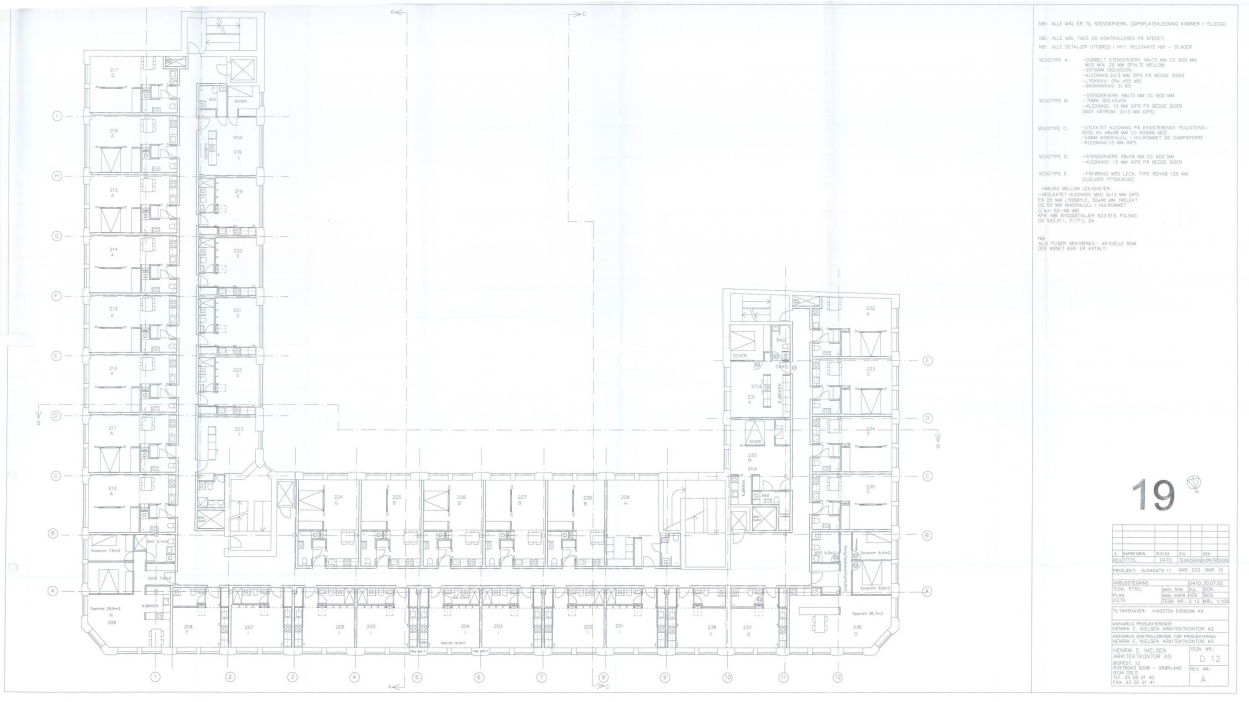
TILTAKSHAVER: HAUGEN EIENDOM AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS	
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:	
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS	

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS	TEGN. NR.: D 12
BISPEGT. 13	
POSTBOKS 9308 – GRØNLAND	REV. NR.
0135 OSLO	A
TLF: 23 00 31 40	
FAX: 23 00 31 41	


NEGFOTOGRAFERT- 19 X
RESEPSJON
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-6 MAR 1965
7


REDFOTOGRAFERT 19 X
garderobe
dusj
lager
skap
vaskerom
delelager
tørker
2. dem etasje
Ombyggingsarbeider
Avsnitt 11
Tilh. A. Lausammann
mål 1:100 OK



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

NB!: ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET!

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

VEGGTYPE A: -DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM C/C 600 MM
-MONTERT MED 50 MM SPALTE MELLOM
-ISOTHAN (50 MM)
-KLEDNING:2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
-LYDAKUSTIKK (Rw >/50 dB)
-BRANNKRAV: EI 60

VEGGTYPE B: -STENDERVERK 48x73 MM C/C 600 MM
-70MM ISOLASJON
-KLEDNING: 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
(MOT VÅTROM: 2x13 MM GIPS)

VEGGTYPE C: -UTSKIFTET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS-
-EKSISTERENDE KLEDNING BEHOLDES
-100MM MINERALULL I HULROMMET OG DAMPSPERRE
-KLEDNING:13 MM GIPS.

VEGGTYPE D: -STENDERVERK 48x48 MM C/C 600 MM
-KLEDNING: 13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER

VEGGTYPE E: -PÅFØRING MED LECA, TYPE ROHAB 125 MM
(LIGELIER YTTERVEGG)

-HMLING MELLOM LEILIGHETER:
-NEDLEKKET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 25 MM LYDSPILE, 30x48 MM TREVERK
OG 80 MM MINERALULL I HULROMMET
U-VERDI: 0,0498 W/M2K
OG 52,5 DB (R'W+C50-5000) JFR. NS-EN ISO 140-4:1998, NS-EN ISO 717-1:1996, 3A

NB!
ALLE FLISER SENTRERES I AKTUELLE ROM
(DER ANNET IKKE ER AVTALT)

19

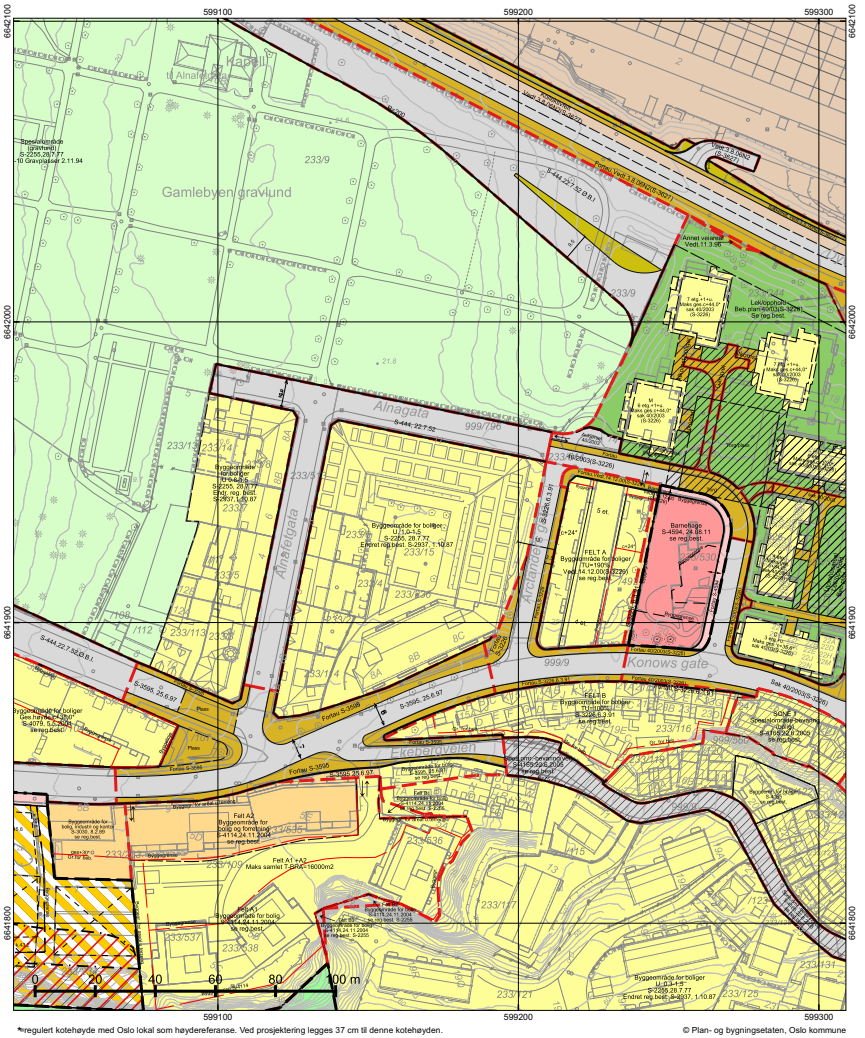
A	ENDRINGER	DATO	SIGN	KONTR
REVISJON		DATO	GJENNOMGÅTT/KONTR.	

PROSJEKT: ALNABRUTA 11 GNR. 233 BNR. 15

ANBUDSTEGNING	DATO: 30.07.02
TEGN. TITTEL:	ARK. NR.: SIGN.:
	KONSTR. NR.: SIGN.:
DATE:	TEGN. NR. F. M. MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: HAUGEN EIENDOM AS	
ANSVARLIG PROSJEKTERING: HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS	
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROJEKTERING: HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS	

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS
BISPEGT. 13
POSTBOKS 9308 – GRØNLAND
0135 OSLO
TLF: 23 00 31 40
FAX: 23 00 31 41

TEGN. NR.: D 12
REV. NR.: A



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
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: 142987/ 86512124
Deres ref.: 43234/ KENG@MSNOP
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

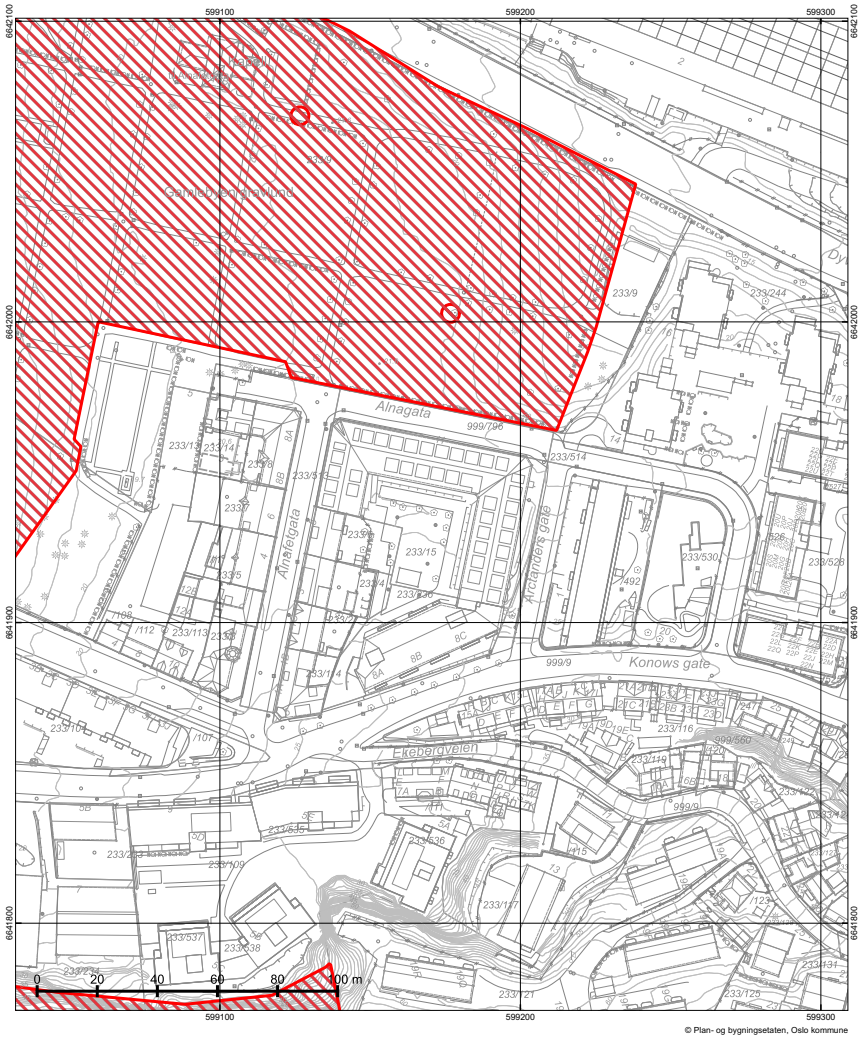
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 3020 - Naturområde

- 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

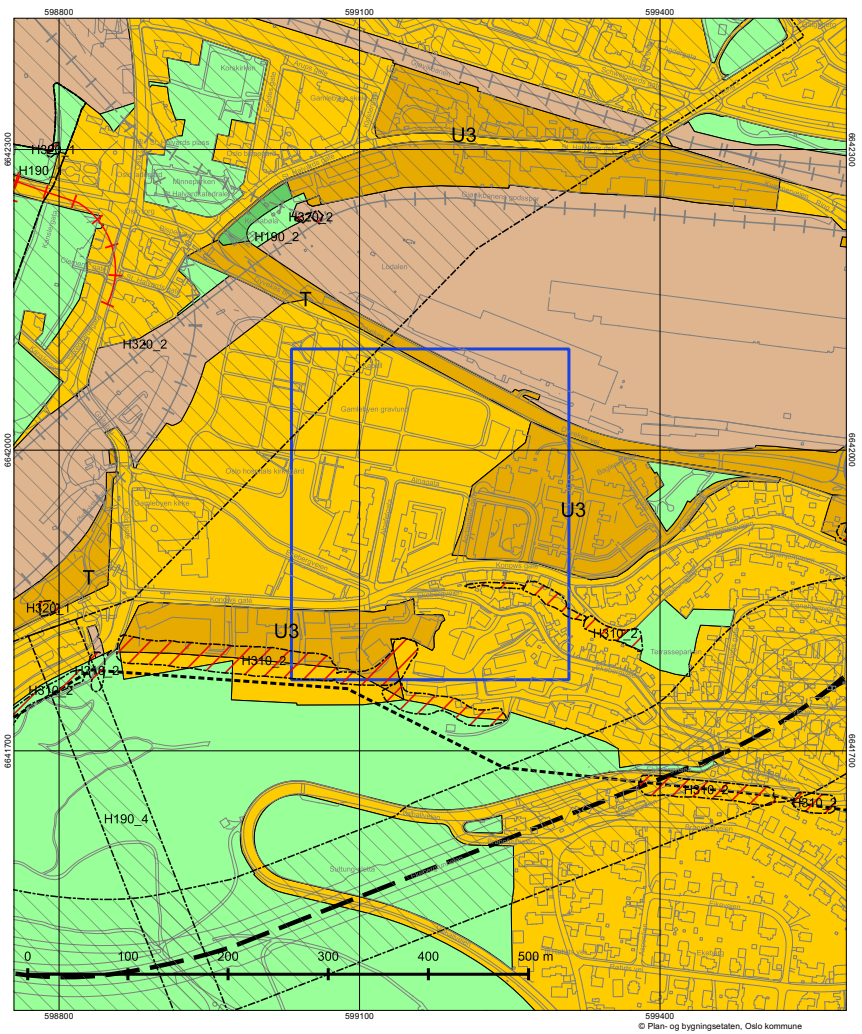
Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 142987/ 86512124
Deres ref.: 43234/ KENG@MSNOP
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: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142987/86512124
Deres ref.: 43234/ KENG@MSNOP

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

Kenny Nguyen
ALNAGATA 11

Dato: 14.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512124
8523123

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20250514 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

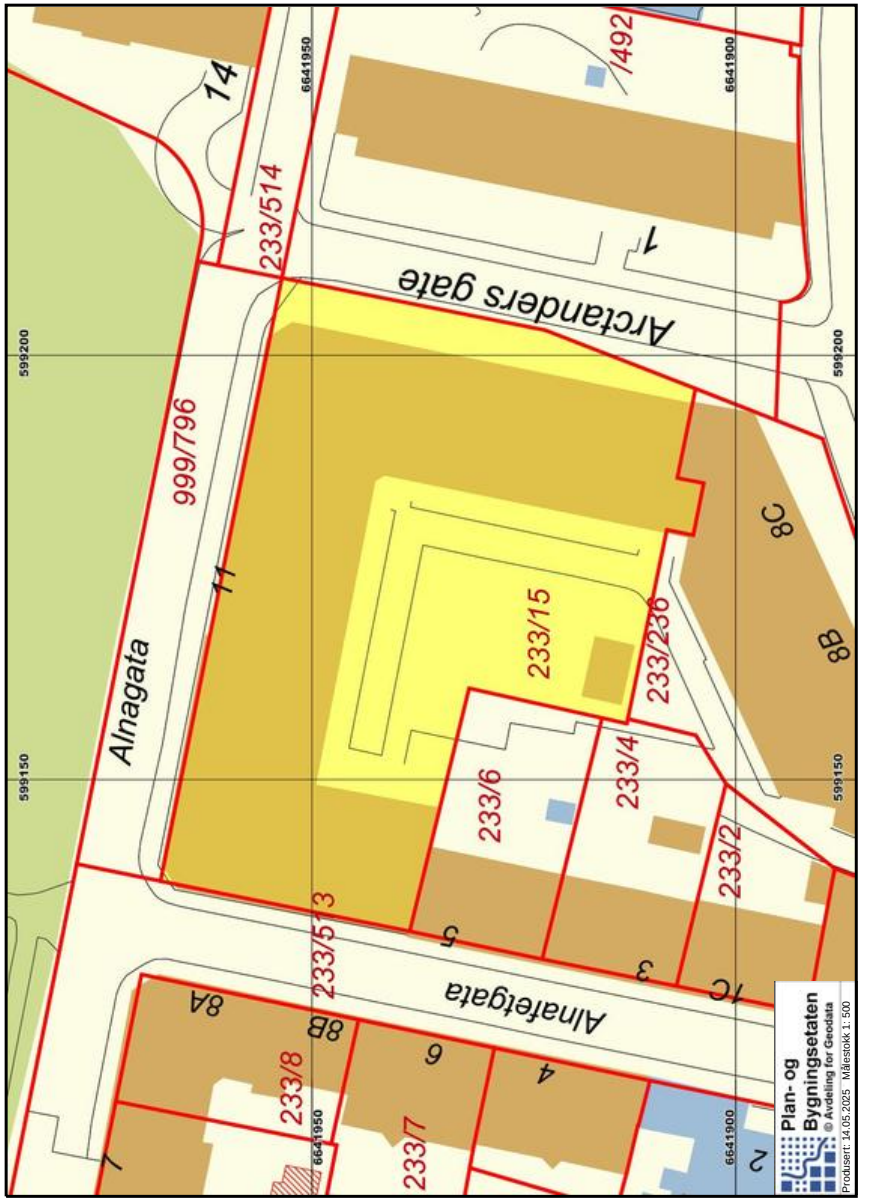
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

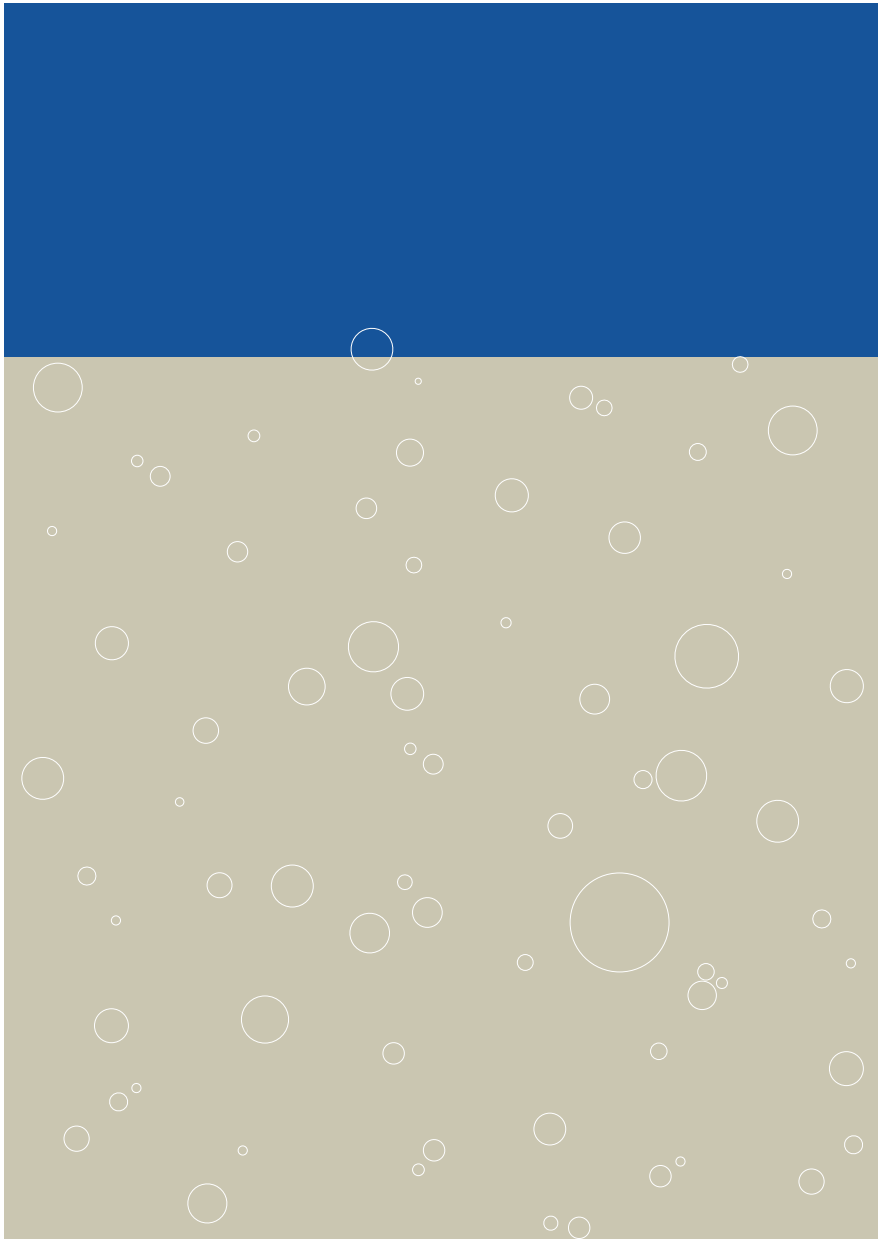
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre uteareale ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Uterealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass
For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private uterealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private uterealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass
I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

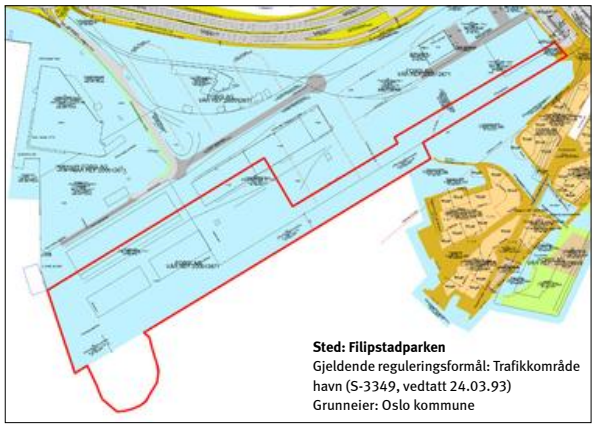
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/ plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

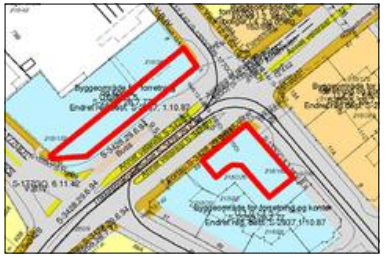


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

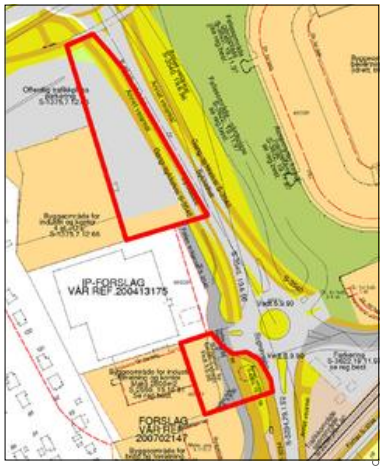
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



Bydel Nordre Aker

Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt





Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

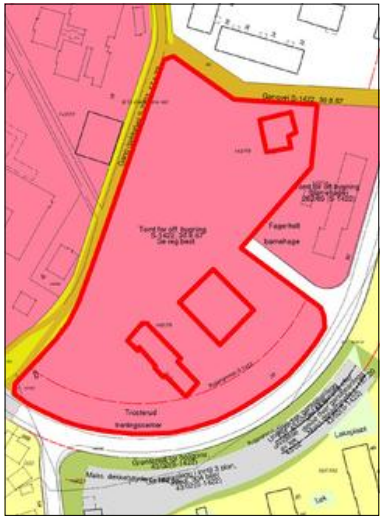
Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

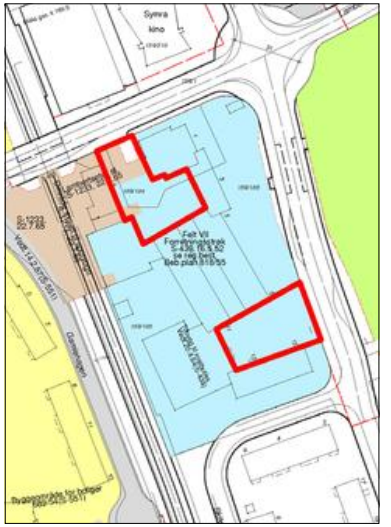
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sideareale som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"*** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

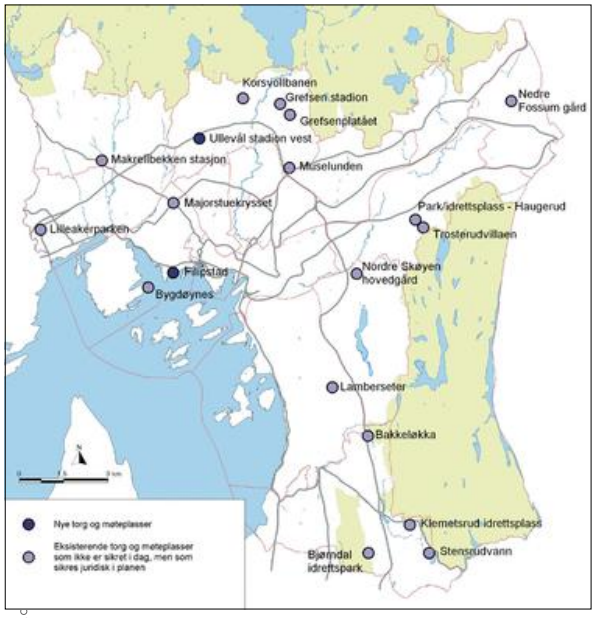
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



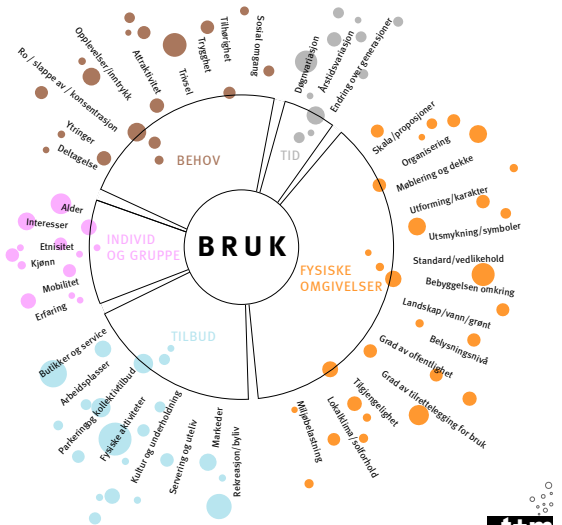
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv
Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER
Nabolagets møteplasser prioritert i planen
I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus
Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:
- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom
I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

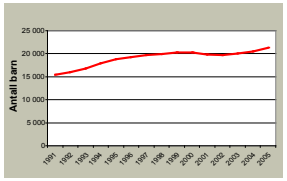
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive uterarealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og innsjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET
Økende fokus på trygghet
Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet
Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER
En tettere by gir økt arealkonkurranse
Fortetting og bytransformasjon øker presset på uteareale. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private uteareraler, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

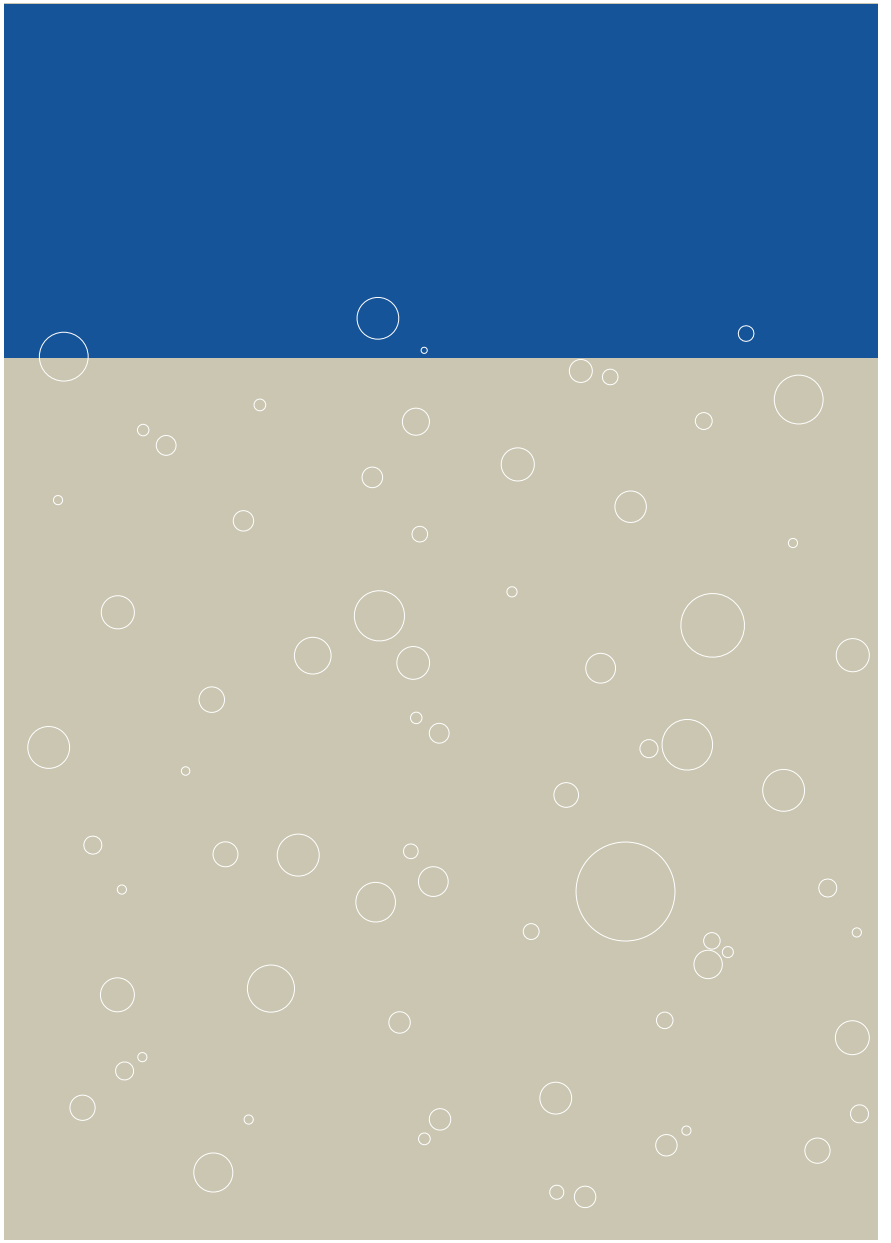
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



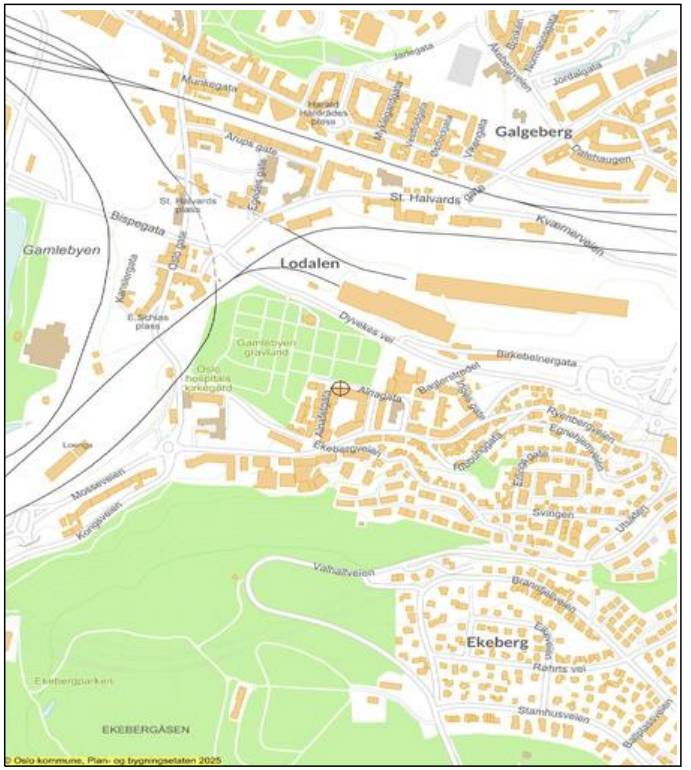


Alnagata 11 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.05.2025

Oversiktskart

Adr.: Alnagata 11 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 233 / 15 **Skolekrets (2020/2021):** Gamlebyen



Dato: 14.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

Vedtaksdato: 22.07.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201394

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Vei reg. ved Ryenbergvn. oppheves,sak 199/74

Knytning(er) mot andre planer: V170787, 30166, 4156, 46475, 11868, V070951, 33474, 75564, 36156, V241159, V161052, 28682, V100555, V110396, 33390, V151100, V231095, V221096N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939 (S-133GO)	V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939 (S-132GO)	V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942 (S-171GO)	N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940 (S-161GO)	V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942 (S-179GO)	Grunerl.
			23/05-1947	26/09-1947 (S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-172GO)	Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947 (S-198GO)	Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-173GO)	N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947 (S-195GO)	Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942 (S-178GO)	Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952 (S-444)	Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942 (S-177GO)	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn: "I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler. I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 64-0092/25

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