NORDVIK

Alnagata 11

1 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

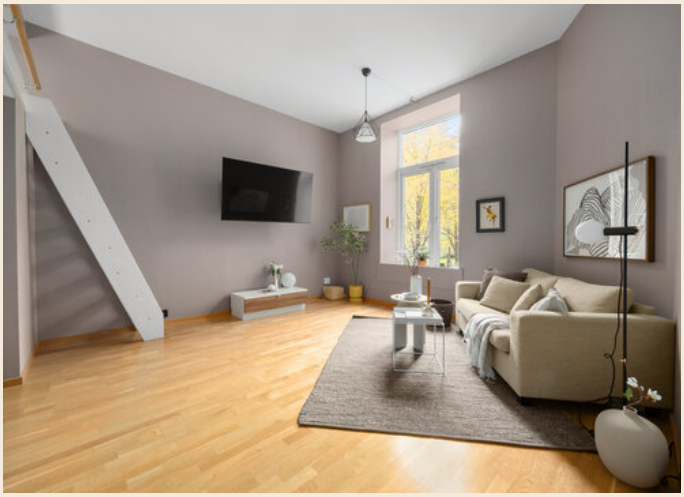
Alnagata 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
99	Vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026











Nøkkelinformasjon

Lekker fabrikkleilighet o/2 plan | Takhøyde på 3,28 | Garasjeplass m/EL | Soverom og hems | Heis | IN-ordning |Må sees!

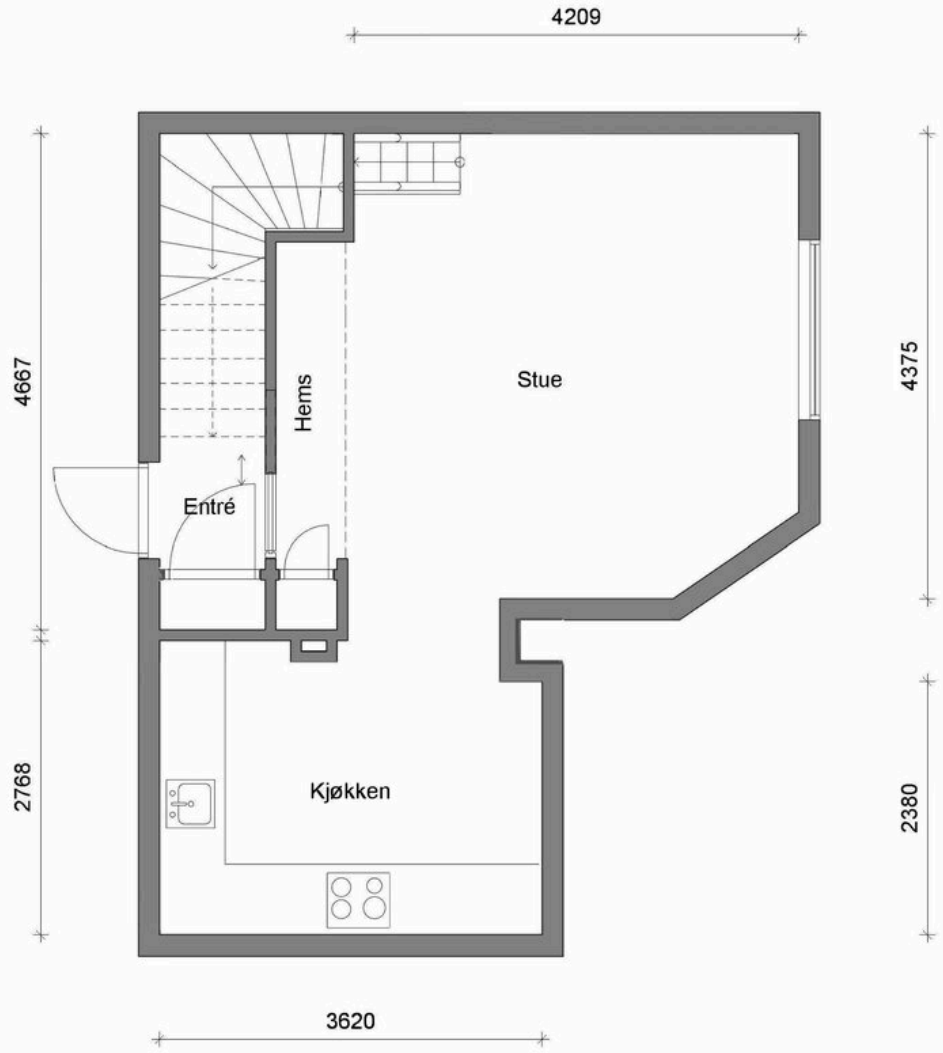
Prisantydning	**3 550 000,-**
Omkostninger	**2 790,-**
Totalpris	**4 992 790,-**
Fellesgjeld	**1 440 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**16 823,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Alnagata 11 | En lekker og innbydende 2-roms fabrikkleilighet over to plan. Bygningen ble i 06/07 ombygget til leiligheter. Før dette var bygget "Den norske Skofabrikk", noe som gjenspeiler seg i den generøse takhøyden og de store vindusflatene. Leiligheten går over to plan og byr på en romslig stue, hems, delvis separat og romslig kjøkken, stort soverom, lyst flislagt bad og innvendig bod.

Verdt å merke seg:
- Lekker og attraktiv fabrikkleilighet o/2 plan
- Generøs takhøyde på 3,28 meter i stuen
- Store vindusflater
- TV/internett inkl.
- Garasjeplass m/EL
- Heis
- IN-ordning
- Hyggelig bakgård med sitteplasser og beplantning
- Skjermet, uten trafikkstøy
- Sentral og populær beliggenhet i Gamlebyen
- Kort vei til offentlig kommunikasjon og servicetilbud

Alnagata 11
1. etasje



Haugane
Takst
AS




WHITE

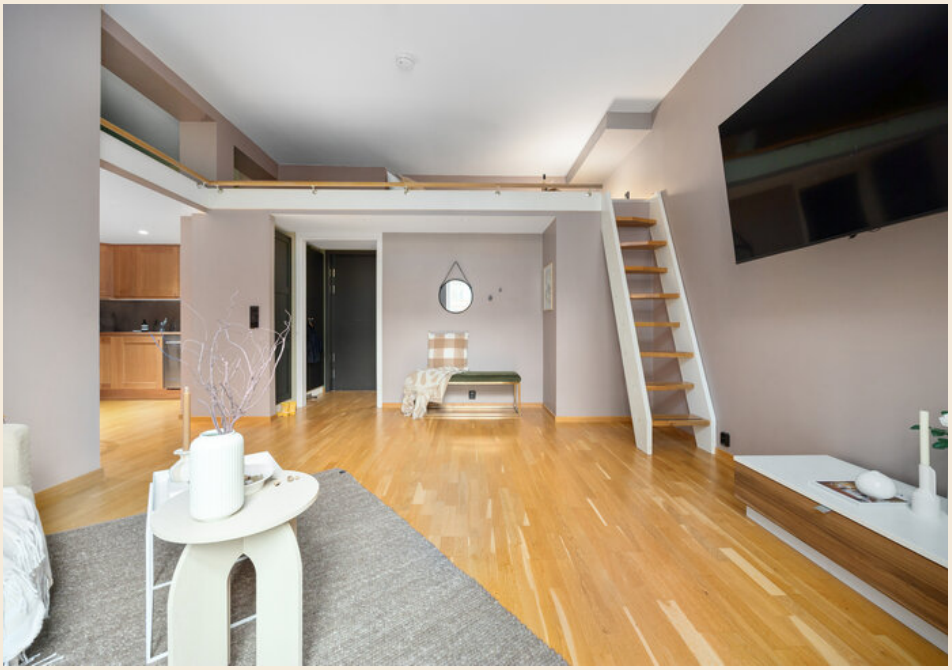
















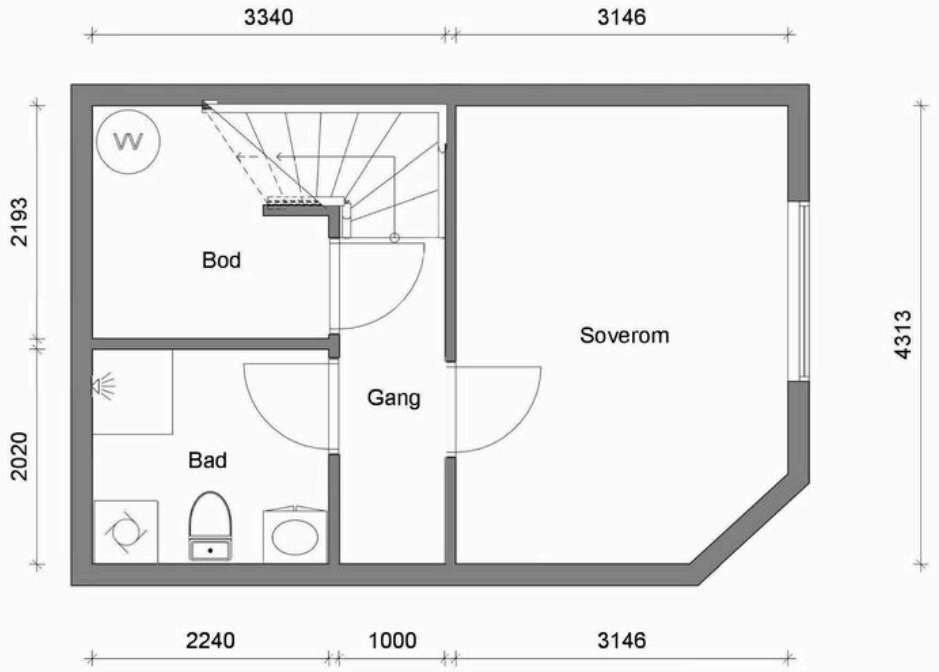








Alnagata 11
Underetasje



Haugane
Takst
AS


bloom




MIGRATION







I.






Alnagata 11
















MUNCH

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0130/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Alnagata 11, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 23 i Borettslaget Den Norske Skofabrik, org.nr. 988424587

Selger
Junying He

Kjøpesum og omkostninger
3 550 000,- (Prisantydning)
1 440 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 990 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 700,- (Eierskiftegebyr garasje kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
2 790,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
12 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 992 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 002 290,- (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
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 28 kvm. Gang, bad, bod, soverom
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasjeanlegget
Total BRA: 33 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré, kjøkken, stue, hems
Total BRA: 37 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i garasjen målt til ca 5 kvm og en garasjeplass.
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:
1. etasje: Entré, kjøkken, stue og hems.
Underetasje: Gang, bad, bod og soverom.

Leiligheten disponerer en bod i garasjen målt til ca. 5 kvm og en garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

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

Standard
Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Innvendige dører:
-Det er registrert svelleskader/fuktpåvirkning i nedre del av baderomsdøren.

Skadene tyder på at dørbladet over tid har vært utsatt for fukt eller direkte vannpåvirkning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
- Det er registrert lokale skader og slitasje på kjøkkenets benkeplate. Overflaten er stedvis svekket/skadet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv:
-Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
- Det er ikke synlig membran/tettesjikt under slukets klemring. Det kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll at membranen er ført frem til og klemt tilfredsstillende i sluket.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er påvist skader på innredning.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Det medfølger bruksrett til en garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Det er et pågående prosjekt for rehabilitering av garasjeanlegget. Dette vil medføre at garasjeanlegget blir stengt for bruk og parkering i 5-6 måneder når prosjektet starter.

Styreleder informerer om pr. 22.09.2026:
Vi har ikke fått tidsplan for gjennomføring av prosjektet ennå. Man må beregne at garasjen vil være stengt 5-6 måneder for parkering, men vi vet ennå ikke når det blir. Vi har ingen mulighet for å dekke parkering for de eierne som blir berørt av dette. Her må de som har bil finne alternativ parkering i den perioden.

Vi kan ikke si noe om når alt vil være ferdig heller, da vi ikke har fått prosjektbeskrivelsen med tidsplan for gjennomføring.

Dette prosjektet krever et låneopptak på ca. 36.000.000 kr. Andel 23 vil få 433 559,76 kroner i økt fellesgjeld. Om du regner med dagens rente på 5,2 %, så vil det gi en økning på rundt 2590 kroner i økte felleskostnader. Dersom man går for avdragsfrihet i 3 år, så vil rentene utgjøre ca 1880 kroner i måneden. Det har ikke borettslaget bestemt seg for ennå.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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.
- Elbil lader installert i regi av borettslag.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- I regi av borettslaget i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- I regi av borettslag, rørspyling i 2023 Parkett på bod og gangen i underetasjen byttet ut i 2022 i regi av borettslaget gjennom forsikring.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Vinduene byttet ut i 2021 i regi av borettslag.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei.
- Garasjeanlegg som borettslaget tar seg av.

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.
- Ja.
- Har opplevd sølvkre i badet noen ganger.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei.
- Det blir rehabilitering av garasjeanlegget i fremtiden, i regi av borettslaget.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i betong/mur
- Fasade av pusset og malt mur
- Valmet tak

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badet.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 16 823,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Felles kabel-TV og internett, renter og avdrag på felles lån, vedlikeholdsfond, forretningsfører, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold og andre dritskostnader m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto renter: 5 385,84 kr
- Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto avdrag: 3 918,35 kr
- Lån nr: 9492701791; IN lån 1 - Akonto renter: 258,95 kr
- Lån nr: 9492701791; IN lån 1 - Akonto avdrag: 188,39 kr
- Bredbånd 140,00 Vedlikeholdsfond: 610,00 kr
- Kabel-TV: 231,00 kr
- Garasje: 208 kr
- Felleskostnader: 5 882,37 kr

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

Garasjekostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det påløper eierskiftegebyr ved salg av bruksrett til garasje.

Garasjeanlegget skal rehabiliteres, og det vil gi økt fellesgjeld og høyere felleskostnader til andelen.

Styreleder informerer pr. 22.09.2026:
Andel 23, vil få 433 559,76 kroner i økt fellesgjeld. Om du regner med dagens rente på 5,2 %, så vil det gi en økning på rundt 2590 kroner i økte felleskostnader.

Dersom man går for avdragsfrihet i 3 år, så vil rentene utgjøre ca 1880 kroner i måneden. Det har vi ikke bestemt oss for ennå.

Utover dette har vi ingen andre prosjekter planlagt som vil gi økte kostnader. Vi har et vedlikeholdsfond som også er etter fordelingsbrøk. Styret må spørre GF om lov til å bruke disse midlene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 544 630,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 178 519,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.
I disse dager gjennomfører borettslaget en oppdatering til fullt fibernett i hver leilighet i bygget. Det blir montert gratis av Telia, mot at borettslaget har bundet seg til dem i 5 år fremover.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget ble stiftet i 2007 og innehar hele 143 andelsleiligheter, derav flere med hybeler til utleie. Tilsammen utgjør de mange beboere et flerkulturelt miljø med både unge og voksne som deler en ærverdig flott bygning og hyggelige felles arealer.

De har garasje under bakgården og deler grøntarealet med Atlasgården i Konowsgate som gjør at de har enda fler hyggelige naboer å bli kjent med. Gården deres er spesiell i og med at det er den Gamle Skofabrik - Standard som er rehabilitert til moderne leiligheter.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.skofabrikken.no

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

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

Informasjon om kommende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider:
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.

Styreleder informerer pr. 22.06.2026:
Vi har ikke fått tidsplan for gjennomføring av prosjektet ennå. Man må beregne at garasjen vil være stengt 5-6 måneder for parkering, men vi vet ennå ikke når det blir. Vi har ingen mulighet for å dekke parkering for de eierne som blir berørt av dette. Her må de som har bil finne alternativ parkering i den perioden.

Vi kan ikke si noe om når alt vil være ferdig heller, da vi ikke har fått prosjektbeskrivelsen med tidsplan for gjennomføring.

Andel 23, vil få 433 559,76 kroner i økt fellesgjeld. Om du regner med dagens rente på 5,2 %, så vil det gi en økning på rundt 2590 kroner i økte felleskostnader. Dersom man går for avdragsfrihet i 3 år, så vil rentene utgjøre ca 1880 kroner i måneden. Det har vi ikke bestemt oss for ennå.

Utover dette har vi ingen andre prosjekter planlagt som vil gi økte kostnader. Vi har et vedlikeholdsfond som også er etter fordelingsbrøk. Styret må spørre GF om lov til å bruke disse midlene.

I disse dager gjennomfører vi en oppdatering til fullt fibernett i hver leilighet i bygget. Vi får montering gratis av Telia, mot at vi har bundet oss til dem i 5 år fremover. Så tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Hele bakgården må graves opp, og få lagt ny membran over hele dekket. Dette skyldes dårlig arbeid av entreprenøren tilbake i 2007. Det har kommet vann inn siden det sto ferdig, og dette har skadet garasjen så mye at det ikke er noe vi bør gjøre, men må. Hvis ikke kan garasjen kollapse.

Saker vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2026:
4. Full eller delvis stenging av garasjeanlegget i rehabiliteringsperioden:
Generalforsamlingen skal ta stilling til om garasjeanlegget skal holdes helt stengt eller delvis åpent under rehabiliteringsperioden, som er beregnet til ca. 5 måneder. Entreprenør har vurdert konsekvensene med de to alternativene.

Alternativ 1 - Full stenging av garasjeanlegget:
Dersom hele garasjeanlegget skal stenges i rehabiliteringsperioden, vil arbeidene kunne gjennomføres mer effektivt med lavere kostnader. Entreprenøren anslår at full stenging vil redusere prosjektkostnadene, i forhold til delvis åpent garasjeanlegg. Ved full stenging må alle kjøretøy fjernes fra garasjeanlegget i rehabiliteringsperioden.
Forslag til vedtak 1:
Full stenging: Garasjeanlegget stenges helt i ca. 5 måneder. Alle biler må fjernes. Dette alternativet gir en beregnet besparelse på ca. 1 millioner kroner (Oppdatert kostnadsestimat ble gitt av entreprenør på beboermøte 02.09.2026).
- Forslaget ble vedtatt

7. Vedtektsendring punkt 2-4 (2) - Laderett:
Forslag til endring av vedtektene punkt 2-4 (2):
"(1) Borettslaget har montert ladepunkt på alle garasjeplassene, og dersom plassen det gjelder ikke har lader, må det kjøpes inn en lader. Kontakt styret for informasjon. (2) Kostnader til vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier som har bruksrett til garasjeplass. Strøm betales etter målt forbruk".
Forslag til vedtak:
Det vedtas at vedtektene punkt 2-4 (2) endres i henhold til saksfremstillingen.
- Forslaget ble vedtat

8. Vedtektsendring punkt 4-2 (4) - Facebook:
Forslag til endring av vedtektene punkt 4-2 (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 Vibbo for ytterligere informasjon. Brudd på ordensregler og/eller vedtekter vil kunne medføre krav om snarlig fraflytting for andelseiers regning og risiko.".
Forslag til vedtak:
Det vedtas at punkt 4-2 (4) endres i henhold til saksfremstillingen.
- Forslaget ble vedtatt

9. Vedtektsendring punkt 4-2 (5) - Nøkkelbrikke:
Forslag til endring av vedtektene punkt 4-2 (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 nøkkelbrikke for adgang til garasjeanlegg. Nøkkelbrikker som gir adgang til bygget skal IKKE utleveres.".
Forslag til vedtak:
Det vedtas at vedtektene punkt 4-2 (5) endres i henhold til saksfremstillingen.
- Forslaget ble vedtatt

Utdrag fra styrets årsrapport 2026:
- Styret har i perioden ivaretatt sitt ansvar for forsvarlig drift og forvaltning av borettslagets eiendom, i tråd med gjeldende vedtekter og beslutninger fattet av generalforsamlingen. Arbeidet har omfattet både løpende driftsoppgaver, oppfølging av henvendelser fra andelseiere og eksterne aktører, samt håndtering av uforutsette hendelser.
- Det har videre vært fokus på planlegging og oppfølging av vedlikeholds- og forbedringstiltak, herunder vurdering av fremtidige behov for oppgraderinger. Styret har lagt vekt på god økonomistyring, kontrollrutiner og tett dialog med leverandører og samarbeidspartnere for å sikre en effektiv og forsvarlig drift av borettslaget.
- Styret har i perioden hatt et bredt spekter av oppgaver knyttet til drift, vedlikehold og oppfølging av eiendommen.
- Styret har også fulgt opp service og vedlikehold av felles tekniske installasjoner, herunder vaskemaskin og tørketrommel, samt håndtering av heisstans både på vareheis og personheis.
- Det er bestilt og installert nytt låssystem på alle dører. I denne forbindelse har styret samarbeidet tett med vaktmester om manuell overføring av eksisterende adgangsbrikker til det nye systemet.
- I løpet av året ble det anskaffet ny snøfreser. Styret har selv bidratt med snømåking ved behov, samt hatt vaktfunksjon på bakken i forbindelse med snørydding fra tak.
- Etter innbrudd i vaktmesterboden ble alle berørte eiere varslet. I dagene etter bistod styret vaktmester med gjennomføring av utskifting av låser.
- Styret har hatt hyppig kontakt og tett oppfølging av forprosjektet knyttet til rehabilitering og utbedring av garasje og bakgård.
- Det er innhentet og vurdert tilbud på oppgradering til full fiberdekning til alle leiligheter. Det er besluttet å videreføre eksisterende avtale med Telia, og montering er planlagt gjennomført i juni.
- Videre har styret meldt inn ulike skader til forsikringsselskap, fulgt opp utbedringer og vurdert ansvarsforhold knyttet til egenandeler.

For nærmere informasjon, se vedlagt innkalling til årsmøte for 2026 og protokoll for 2026.

Saker vedtatt på årsmøte 2026:
Sak 6 - Overføring fra vedlikeholdsfond:
Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at kr 411 500 overføres fra vedlikeholdsfondet til driftskontoen.
- Vedtatt

Sak 7 - Vedtektsendring punkt 8-1 (1):
Styresammensetning:
Stryet ønsker å legge til rette for en mer fleksibel og hensiktsmessig styresammensetning, og foreslår derfor en endring av vedtektene punkt 8-1 (1) om styrets sammensetning. I dag lyder bestemmelsen: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to varamedlemmer". For å gi borettslaget større handlingsrom ved valg av styre, foreslår styret at bestemmelsen endres slik at antallet varamedlemmer kan tilpasses behovet fra år til år. Styret foreslår derfor følgende endring i punkt 8-1 (1):
"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer".
Forslag til vedtak:
Det vedtas at punkt 8-1 (1) i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen.
- Vedtatt

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 1 440 000,-pr. 02.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927017908
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 81 606 383,45
Innfrielsesdato: 01.04.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927017916 (garasjelån)
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 2 489 677,01
Innfrielsesdato: 01.04.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927037771
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 12 878 093,00
Innfrielsesdato: 01.04.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927112528
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo 1 969 417,00
Innfrielsesdato: 19.07.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

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.

Leiligheten vil få 433 559,76 kroner i økt fellesgjeld.

Nærmere informasjon - Rehabilitering av garasjeanlegget, periodevis stengt for parkering, økt fellesgjeld og høyere felleskostnader:

Det er et pågående prosjekt for rehabilitering av garasjeanlegget, gangbro og bakgården. Dette vil medføre at garasjeanlegget blir stengt for bruk og parkering i 5-6 måneder når prosjektet starter.

Styreleder informerer om pr. 22.09.2026:
Vi har ikke fått tidsplan for gjennomføring av prosjektet ennå. Man må beregne at garasjen vil være stengt 5-6 måneder for parkering, men vi vet ennå ikke når det blir. Vi har ingen mulighet for å dekke parkering for de eierne som blir berørt av dette. Her må de som har bil finne alternativ parkering i den perioden.
Vi kan ikke si noe om når alt vil være ferdig heller, da vi ikke har fått prosjektbeskrivelsen med tidsplan for gjennomføring.

Dette prosjektet krever et låneopptak på ca. 36.000.000 kr. Andel 23 vil få 433 559,76 kroner i økt fellesgjeld. Om du regner med dagens rente på 5,2 %, så vil det gi en økning på rundt 2590 kroner i økte felleskostnader. Dersom man går for avdragsfrihet i 3 år, så vil rentene utgjøre ca 1880 kroner i måneden. Det har ikke borettslaget bestemt seg for ennå.

Borettslaget har to lån med IN-ordning:

Ved full innbetaling av andel fellesgjeld på IN lån 2 vil felleskostnadene reduseres med kr 9.304,19 ,- pr. mnd. ut ifra dagens vilkår og betingelser. Endringer kan forekomme. Felleskostnader pr. mnd. vil utgjøre kr 7.518,72,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld.

Ved full innbetaling av andel fellesgjeld på IN lån 1 vil felleskostnadene reduseres med kr 447,34 ,- pr. mnd. ut ifra dagens vilkår og betingelser. Endringer kan forekomme. Felleskostnader pr. mnd. vil utgjøre kr 16.375,57,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 065,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et overskudd på kroner 13 802 646. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 4 686 673.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93062600

Tomt

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

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Alnagata 11!

I 2006/2007 ble Alnagata 11 bygget om til leiligheter. Før dette har bygget tidligere vært «Den norske Skofabrikk». Driften startet i 1899, og fabrikken ble en arbeidsplass for nærmere 400 ansatte. Den var også en av landets største skofabrikker. Fabrikken ble lagt ned i 1959. Leilighetene i Alnagata bærer fortsatt preg av den gamle fabrikken, blant annet gjennom den unike takhøyden.

Boligen ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket i «Nye Gamlebyen», med kort vei til det meste av byens fasiliteter. Området er rolig og hyggelig, samtidig som det stadig er i utvikling med flere nye kafeer, restauranter m.m. Leiligheten ligger i en rolig og svært lite trafikkert gate - perfekt for deg som ønsker rolige omgivelser, men samtidig vil bo sentrumsnært.

Det tar 10–15 minutter å gå til Sørenga og Bjørvika, hvor man kan bade eller benytte seg av det gode restauranttilbudet. Med en 15 minutters gåtur eller en kort trikk- eller busstur er man på Oslo S. Bjørvika og Sørenga er stadig under utvikling, og her finner man et bredt utvalg av servicetilbud. I tillegg bor man like ved vakre Ekebergparken, som er flittig brukt til både tur og trening. Ekebergsletta byr også på gode muligheter for sport og aktivitet. Middelalderparken er under utbedring, og vil bli enda et attraktivt område for rekreasjon i nærheten.

På sommeren er det kort vei til Sørenga og Munch brygge – perfekt for både bading og utforsking av spennende restauranter. Det finnes også flere badstuer langs fjorden mellom Sørenga og Langkaia, som gir et flott helårstilbud.

Både Kiwi og en søndagsåpen Bunnpris ligger under 5 minutters gange fra leiligheten. Skrenten Pizza ligger rett på hushjørnet og byr på god pizza og hyggelig uteservering om sommeren. I tillegg ligger Oslo Parkour Park like ved Kiwi, hvor det også finnes en kafé.

Det er gode offentlige kommunikasjonsmuligheter, både med trikk og buss. Trikk 13 og 19 tar deg til byen på få minutter. Fra Bjørvika og Jernbanetorget er det gode forbindelser videre med tog og T-bane. Det ligger en barnehage kun få minutters gange fra leiligheten, i tillegg til flere lekeplasser i området. Gamlebyen skole ligger omtrent 10 minutters gange unna, som er leilighetens skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 21.03.1902: Alnagata 11 - Skofabrikk.

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert:
13.06.2014: Alnagata 11 - Bruksendring fra næring til bolig
13.06.2014: Alnagata 11 - Loftsutbygging

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
- Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger.
- Teknisk rom samt deler av felles gang er innlemmet i boligen og benyttes i dag som kjøkken.
- Dagens planløsning avviker i så vesentlig grad fra den byggemeldte tegningen at det fremstår sannsynlig at endringen er utført som en del av den opprinnelige prosjekteringen/oppføringen, uten at det er innsendt oppdaterte «som bygget»-tegninger (as-built) til kommunen. Det foreligger dermed ikke fremlagt kommunal dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning er i samsvar med godkjent situasjon.
- Styret opplyser at det skal eksistere en tegning fra 2005 som viser dagens/korrigert planløsning. Denne tegningen er ikke fremlagt eller gjenfunnet i forbindelse med rapporten, og innholdet eller eventuell kommunal status for tegningen har derfor ikke vært mulig å kontrollere.
- Styret opplyser videre at en eventuell søknadsprosess knyttet til bruksendring for samtlige berørte boenheter er vurdert som så kostbar at styret per i dag ikke planlegger å gjennomføre dette.
- Det er også opplyst fra styret at Plan- og bygningsetaten ikke forventes å følge opp forholdet videre. Sistnevnte er basert på opplysninger fra styret og er ikke dokumentert eller bekreftet av kommunen i forbindelse med denne rapporten. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at kommunen ikke på et senere tidspunkt vil følge opp forholdet eller stille krav om dokumentasjon, søknad eller andre tiltak.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker:
Det er gitt tillatelse til tiltak vedr. etablering av glassbaldakiner over innganger i Alnagata 11.

For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Alnagata 11 - Etablering av glassbaldakiner over innganger
Saksnummer 202553669 - Byggesak
Mottatt sak 28.04.2025, Avsluttet: 04.12.2025
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/13592
Status Saken er avsluttet

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er søkt om oppføring av fire balkonger i Alnafetgata 4.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Alnafetgata 4 - oppføring av fire balkonger
Saksnummer 2026/09641 - Byggesak
Mottatt sak 28.08.2026
Status Under behandling

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av avfallsbod i Alnagata 14.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Alnagata 14 - oppføring av avfallsbod
Saksnummer 2025/22063 - Byggesak
Mottatt sak 24.11.2025
Status Under behandling

Det er flere pågående byggesaker i Konows gate 8.
Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av balkonger og markterrasser i Konows gate 8 A - C.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Konows gate 8 A - c - Oppføring av balkonger og markterrasser
Saksnummer 2025/08020 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201417222
Status Under behandling

Det er søkt om bruksendring fra verksted til hoveddel i Konows gate 8B.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Konows gate 8B - tiltak uten ansvarsrett - bruksendring fra verksted til hoveddel
Saksnummer 2026/07466 - Byggesak
Mottatt sak 25.06.2026
Status Under behandling

Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Konows gate 8B.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Konows gate 8B - tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer 2026/08025 - Byggesak
Mottatt sak 08.07.2026
Status Under behandling

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av enebolig i Inges gate 13.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Inges gate 13 - oppføring av enebolig
Saksnummer 2025/21669 - Byggesak
Mottatt sak 13.11.2025
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og offentlig kjørebane/veigrunn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul støysone fra vei.

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.06.1986 - Dokumentnr: 36895 - Best om garasje/parkering

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

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Rehabilitering av garasjeanlegget, periodevis stengt for parkering, økt fellesgjeld og høyere felleskostnader:

Det er et pågående prosjekt for rehabilitering av garasjeanlegget. Dette vil medføre at garasjeanlegget blir stengt for bruk og parkering i 5-6 måneder når prosjektet starter.

Styreleder informerer om pr. 22.09.2026:
Vi har ikke fått tidsplan for gjennomføring av prosjektet ennå. Man må beregne at garasjen vil være stengt 5-6 måneder for parkering, men vi vet ennå ikke når det blir. Vi har ingen mulighet for å dekke parkering for de eierne som blir berørt av dette. Her må de som har bil finne alternativ parkering i den perioden.

Vi kan ikke si noe om når alt vil være ferdig heller, da vi ikke har fått prosjektbeskrivelsen med tidsplan for gjennomføring.

Dette prosjektet krever et låneopptak på ca. 36.000.000 kr. Andel 23 vil få 433 559,76 kroner i økt fellesgjeld. Om du regner med dagens rente på 5,2 %, så vil det gi en økning på rundt 2590 kroner i økte felleskostnader. Dersom man går for avdragsfrihet i 3 år, så vil rentene utgjøre ca 1880 kroner i måneden. Det har ikke borettslaget bestemt seg for ennå.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipulert til kr. 24.600,-

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. oktober 2026

Ansvarlig megler
Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Alnagata 11

Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bjørvika skole (planlagt høst ...	840 elever	15 min 🚶 1.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	15 min 🚶 1.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min 🚗 3.8 km

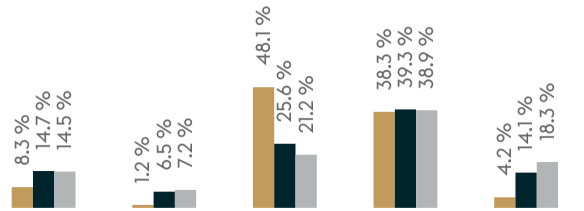
Offentlig transport

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

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (0-5 ...	69 barn	2 min 🚶 0.1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	66 barn	6 min 🚶 0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (1...	80 barn	11 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Alnagata 11 , 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 15

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1428 **Referansenummer:** TA2558

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig



Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i betong/mur
- Fasade av pusset og malt mur.
- Valmet tak

Boligen fremstår i hovedsak med normal standard og tilstand sett i forhold til alder og utførelse

Badet er opplyst å være fra 2006, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. Det er registrert sprekk i en gulvflis, og membran/tettesjikt er ikke synlig under slukets klemring. Tilslutningen mellom membran og sluk kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll, og ytterligere undersøkelser anbefales. Det er også registrert mindre skader på baderomsinnredningen. Ved hulltaking fra tilliggende bod ble det ikke påvist unormale fuktforhold.

Det er registrert svelleskader/fuktpåvirkning i nedre del av baderomsdøren, og utskifting bør påregnes. På kjøkkenet er det registrert lokale skader og slitasje på benkeplaten, som bør utbedres eller sikres mot videre fuktpåvirkning.

Varmtvannsberederen er fra 2022. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring, og den elektriske tilkoblingen er vurdert å ikke være tilfredsstillende etter gjeldende forskrift. For det elektriske anlegget er det ikke fremlagt samsvarserklæring, og dokumentasjon bør innhentes eller anlegget kontrolleres nærmere av registrert elektroforetak. Det er heller ikke foretatt radonmålinger.

Det foreligger også avvik mellom dagens planløsning og byggemeldte tegninger. Teknisk rom og deler av felles gang er innlemmet i boligen og benyttes i dag som kjøkken. Det er ikke fremlagt kommunal dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning samsvarer med godkjent situasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger. Teknisk rom samt deler av felles gang er innlemmet i boligen og benyttes i dag som kjøkken.

Dagens planløsning avviker i så vesentlig grad fra den byggemeldte tegningen at det fremstår sannsynlig at endringen er utført som en del av den opprinnelige prosjekteringen/oppføringen, uten at det er innsendt oppdaterte «som bygget»-tegninger (as-built) til kommunen.

Det foreligger dermed ikke fremlagt kommunal dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning er i samsvar med godkjent situasjon.

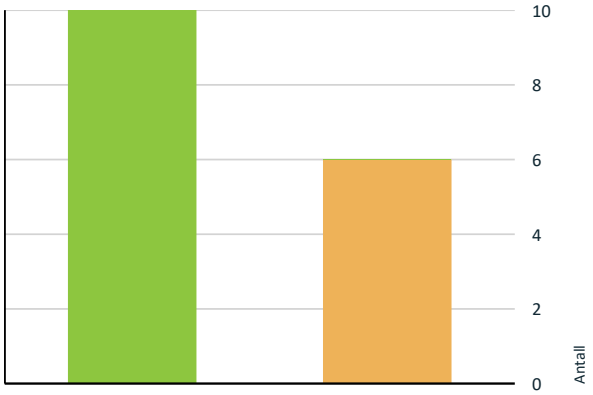
Styret opplyser at det skal eksistere en tegning fra 2005 som viser dagens/korrigert planløsning. Denne tegningen er ikke fremlagt eller gjenfunnet i forbindelse med rapporten, og innholdet eller eventuell kommunal status for tegningen har derfor ikke vært mulig å kontrollere.

Styret opplyser videre at en eventuell søknadsprosess knyttet til bruksendring for samtlige berørte boenheter er vurdert som så kostbar at styret per i dag ikke planlegger å gjennomføre dette. Det er også opplyst fra styret at Plan- og bygningsetaten ikke forventes å følge opp forholdet videre.

Sistnevnte er basert på opplysninger fra styret og er ikke dokumentert eller bekreftet av kommunen i forbindelse med denne rapporten. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at kommunen ikke på et senere tidspunkt vil følge opp forholdet eller stille krav om dokumentasjon, søknad eller andre tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert svelleskader/fuktpåvirkning i nedre del av baderomsdøren. Skadene tyder på at dørbladet over tid har vært utsatt for fukt eller direkte vannpåvirkning.

Konsekvens/risiko:
Fuktpåvirkning kan føre til ytterligere svelling, deformasjon og nedbrytning av dørbladet. Skaden kan også påvirke dørens funksjon og vil normalt ikke tilbakeføres selv om materialet tørker.

Anbefalt tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og begrenses. Skadet dørblad bør skiftes. Det anbefales å bytte denne til en dør som er laget for bad. Slike pappdører har større risiko for svelleskader.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert lokale skader og slitasje på kjøkkenets benkeplate. Overflaten er stedvis svekket/skadet.

Konsekvens/risiko:
Skader i overflaten kan gjøre benkeplaten mer utsatt for fuktinntrengning. Dersom fukt trenger inn i materialet, kan dette føre til svelling, misfarging og ytterligere nedbrytning av benkeplaten.

Anbefalt tiltak:
Skadede områder bør utbedres og sikres mot videre fuktpåvirkning. Dersom skadene ikke lar seg reparere tilfredsstillende, må utskifting av hele eller deler av benkeplaten påregnes.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke synlig membran/tettesjikt under slukets klemring. Det kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll at membranen er ført frem til og klemt tilfredsstillende i sluket.

Konsekvens/risiko:
Tilkoblingen mellom membran og sluk er et kritisk punkt i våtrommets tettesjikt. Dersom membranen mangler, ikke er ført korrekt inn under klemringen eller har mangelfull tilslutning, kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Det er ikke mulig å fastslå utførelsen uten nærmere undersøkelser/inngrep.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare hvordan membranen er tilsluttet sluket. Dersom tilfredsstillende tilslutning ikke kan dokumenteres eller påvises, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering — Selger opplyser om:
- Ny varmtvannsbereder i 2022
- Utbedring av bod etter vannlekkasje fra varmtvannsbereder

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2021

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Type:Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelleskader/fuktpåvirkning i nedre del av baderomsdøren. Skadene tyder på at dørbladet over tid har vært utsatt for fukt eller direkte vannpåvirkning.

Konsekvens/risiko:
Fuktpåvirkning kan føre til ytterligere svelling, deformasjon og nedbrytning av dørbladet. Skaden kan også påvirke dørens funksjon og vil normalt ikke tilbakeføres selv om materialet tørker.

Anbefalt tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og begrenses. Skadet dørblad bør skiftes. Det anbefales å bytte denne til en dør som er laget for bad. Slike pappdører har større risiko for svelleskader.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 3,28 meter i stuen

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2006

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på arbeidene

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Membranen er ikke synlig under sluket.
Alder: 2006
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke synlig membran/tettesjikt under slukets klemring. Det kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll at membranen er ført frem til og klemt tilfredsstillende i sluket.

Konsekvens/risiko:
Tilkoblingen mellom membran og sluk er et kritisk punkt i våtrommets tettesjikt. Dersom membranen mangler, ikke er ført korrekt inn under klemringen eller har mangelfull tilslutning, kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Det er ikke mulig å fastslå utførelsen uten nærmere undersøkelser/inngrep.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare hvordan membranen er tilsluttet sluket. Dersom tilfredsstillende tilslutning ikke kan dokumenteres eller påvises, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med nedfelt servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

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

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: null.

Det bemerkes at bunnsvillen er laget av stål og kan ikke kontrolleres for fukt. Det er derfor foretatt visuell inspeksjon uten påviste tegn til lekksjer.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum av ståøl med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale skader og slitasje på kjøkkenets benkeplate. Overflaten er stedvis svekket/skadet.

Konsekvens/risiko:
Skader i overflaten kan gjøre benkeplaten mer utsatt for fuktinntrengning. Dersom fukt trenger inn i materialet, kan dette føre til svelling, misfarging og ytterligere nedbrytning av benkeplaten.

Anbefalt tiltak:
Skadede områder bør utbedres og sikres mot videre fuktpåvirkning. Dersom skadene ikke lar seg reparere tilfredsstillende, må utskifting av hele eller deler av benkeplaten påregnes.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2006
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Tilstandsrapport

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig tilluft og mekanisk avtrekk
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.
Produksjonsdato: 2022
Strømtilførsel: Stikkontakt
Lekkasjesikring: Ingen
Plassering: Bod
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

• Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

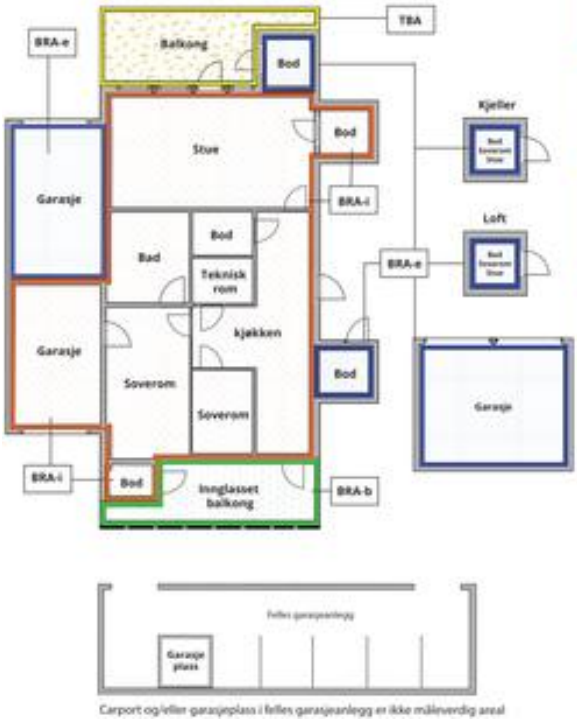
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	37			37	
Underetasje	28			28	
Garasje		5		5	
SUM	**65**	**5**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, hems		
Underetasje	Gang, bad, bod, soverom		
Garasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i garasjen målt til ca 5 kvm og en garasjeplass.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger. Teknisk rom samt deler av felles gang er innlemmet i boligen og benyttes i dag som kjøkken.

Dagens planløsning avviker i så vesentlig grad fra den byggemeldte tegningen at det fremstår sannsynlig at endringen er utført som en del av den opprinnelige prosjekteringen/oppføringen, uten at det er innsendt oppdaterte «som bygget»-tegninger (as-built) til kommunen.

Det foreligger dermed ikke fremlagt kommunal dokumentasjon som bekrefter at dagens planløsning er i samsvar med godkjent situasjon.

Styret opplyser at det skal eksistere en tegning fra 2005 som viser dagens/korrigert planløsning. Denne tegningen er ikke fremlagt eller gjenfunnet i forbindelse med rapporten, og innholdet eller eventuell kommunal status for tegningen har derfor ikke vært mulig å kontrollere.

Styret opplyser videre at en eventuell søknadsprosess knyttet til bruksendring for samtlige berørte boenheter er vurdert som så kostbar at styret per i dag ikke planlegger å gjennomføre dette. Det er også opplyst fra styret at Plan- og bygningsetaten ikke forventes å følge opp forholdet videre.

Sistnevnte er basert på opplysninger fra styret og er ikke dokumentert eller bekreftet av kommunen i forbindelse med denne rapporten. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at kommunen ikke på et senere tidspunkt vil følge opp forholdet eller stille krav om dokumentasjon, søknad eller andre tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Junying He	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Alnagata 11

Hjemmelshaver
Borettslaget Den Norske Skofabrik

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988424587			He Junying

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
23

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	
2	01.10.2026	
3	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

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
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
18-0130/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Alnagata 11, 0192 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Junying He

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2020

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 via borettslag

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader installert i regi av borettslag

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget i 2023

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag, rørspyling i 2023 Parkett på bod og gangen i underetasjen byttet ut i 2022 i regi av borettslaget gjennom forsikring.

---

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: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduene byttet ut i 2021 i regi av borettslag

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: garasjeanlegg som borettslaget tar seg av

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har opplevd sølvkre i badet noen ganger.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det blir rehabilitering av garasjeanlegget i fremtiden, i regi av borettslaget

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0130/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	alanagata 11
Postnr	0192
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	23 / 23
Gnr.	233
Bnr.	15
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1125074
Dato	30.04.2020



Innmeldt av	robert Hvidsten

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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



Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0130/26 . Vår ref.: 7180-1-023 Dato: 02.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Den Norske Skofabrik
Organisasjonsnr:	988424587
Andelseier:	He, Junying
Medeier:	
Leilighetsnummer:	023
Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Andelsnummer:	23
Gnr.	233
Bnr.	15
Borettsinnskudd:	Kr. 298 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93062600.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning, med mulighet for innbetaling i forbindelse med forfall 1. september og 1. mars. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Felleskostnadene øker med 3 % fra 1. januar 2026. Linje kabel-TV øker til kr 231 per beboer per måned fra 1. januar 2026.
En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje, som vi forutsetter følger boligen ved salg. (Md. garasjekostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, det påløper eierskiftegebyr ved salg av bruksrett til garasje) Det er ikke tillatt for andre enn andelseiere i borettslaget å ervere garasjeplass i borettslaget. Det anbefales ikke å selge garasjeplasser separat pga. fellesgjeld. Avdeling Eierskifte må få tydelig beskjed om garasjeplassen ikke følger med ved salg. Garasjelånet betjenes av andelseiere som har kjøpt bruksrett til garasje (bortsett fra de andelseiere som har innfridd sin andel gjeld av garasjelånet). Kapitalkostnader for garasjelån gjelder Lånenr. 94927017916. For mer informasjon om etablering av ladepunkt, se side 5, 6, 7, 37 og 38 i innkallingen til ordinær generalforsamling 2023.
Informasjon om vedlikehold og rehabilitering pr. 11.04.2025 Borettslaget står foran et større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekt som omfatter garasjeanlegget, gangbroene og bakgården. Undersøkelser har avdekket skader på betongkonstruksjoner og bærende elementer, hovedsakelig grunnet vannlekkasjer, korrosjon og slitasje over tid. Styret har engasjert USBL som prosjektleder og inngått samspillsavtale med Consolvo AS som totalentreprenør. Målet er å sikre trygge, langsiktige løsninger med profesjonell oppfølging og hensiktsmessig kostnadsfordeling over tid. Det er foreløpig for tidlig å si noe konkret om kostnadsrammen, da prosjektet fortsatt er i en planleggingsfase. Tiltakene planlegges gjennomført i løpet av de kommende årene, med nærmere tidsplan og omfang som avklares i samarbeid med prosjektpartene. Prosjektet er presentert ved generalforsamling i 2025. Styret oppdaterer eierne når det forligger en estimert kostnad for prosjektet. Informasjon om vedlikehold og rehabilitering pr. 04.07.2025: På styremøtet 03.07.2025

ble det fattet et vedtak om å søke et lån på 2 000 000 kr. hvorav 700 000 kr er satt av til uforutsette kostnader. Forprosjektet er estimert til å komme på rundt 1 500 000 kr. Styret ble enige om å ikke ta ut noe av vedlikeholdsfondet til forprosjektet, da de heller vil finansiere deler av selve prosjektet. De har søkt lån i Svenska Handelsbanken. Det er et vernet bygg, men de har allerede søkt og fått godkjent på rehabiliteringen. Informasjon om vedlikeholdsprosjektet pr. mai 2026: Det ble avholdt et beboermøte 04.05.2026 hvor USBL presenterte forprosjektet så langt. Forprosjektet er i avsluttende fase per mai 2026. Kostnadsestimat for vedlikeholdsprosjektet er å forvente i løpet av høsten 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927017908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	79 131 281,01
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927017916
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	2 450 237,01
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927037771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	12 640 251,00
Innfrielsesdato:	01.04.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927112528
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	1 952 014,00
Innfrielsesdato:	19.07.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 16 614,91,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto renter	5 385,84	
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto avdrag	3 918,35	
Lån nr: 9492701791; IN lån 1 - Akonto renter	258,95	
Lån nr: 9492701791; IN lån 1 - Akonto avdrag	188,39	
Bredbånd	140,00	
Vedlikeholdsfond	610,00	
Kabel-tv	231,00	
Felleskostnader	5 882,37	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 809,-
Fradragsberettigede kostnader:	80 264,-
Annen formue:	35 065,-
Gjeld:	1 478 619,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927017908
Restsaldo:	1 242 886,40
Kapitalkostnader:	7 453,09
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927017916
Restsaldo:	59 757,76
Kapitalkostnader:	364,89
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927037771
Restsaldo:	119 144,26
Kapitalkostnader:	1 016,89

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927112528
Restsaldo:	18 398,17
Kapitalkostnader:	112,15

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 440 186,59,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Niels Christopher Sand, e-post:styret.alnagata@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 6.725,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 22:00 og lukker 7. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7180

Det holdes også et frivillig møte 4. mai kl. 19:30 , Oslo Parkour Park (Konows gate 1, 0192 Oslo).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

I forkant av den digitale avstemningen til generalforsamlingen vil det avholdes et uformelt beboermøte 4. mai kl. 19.30 ved Oslo Parkour Park (Konows gate 1, 0192 Oslo).

Agenda for beboermøtet

- Sakslisten til generalforsamlingen gjennomgås hvor eventuelle spørsmål blir besvart.
- Vedlikeholdsprosjektet gjennomgås med deltakelse av Audun Paulsberg i USBL.
- Det legges til rette for en åpen dialog mellom styret og beboere, hvor ulike saker kan tas opp. Vi gjør oppmerksom på at ingen saker kan vedtas på beboermøtet.

Vår forvaltningsrådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Regine Kjær Eriksen, vil delta på beboermøtet og besvare eventuelle spørsmål knyttet til sakslisten, årsregnskapet o.l.

Styret ser frem til et hyggelig beboermøte!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Overføring fra vedlikeholdsfond

7. Vedtektsendring punkt 8-1 (1): Styresammensetning

8. 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

Regine Eriksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anni Erika Solevåg og Marie Brandal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. 7180 Årsregnskap 2025..pdf
2. 7180 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

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 6

Overføring fra vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret redegjør for kostnader på totalt kr 411 500, som midlertidig er belastet driftskontoen, men som etter sin art gjelder vedlikehold.

Den største posten (kr 148 900) gjelder utbedring av røropplegg i leilighet i 4. etasje. Tiltaket ble gjennomført etter gjentatte tilfeller med frosne rør (3–4 ganger). Årsaken er plassering av vannrør mot yttervegg med kuldebro. Utbedringen var nødvendig for å forhindre gjentakende skader.

Det er videre besluttet å etablere varmekabler i utvendig rør, for å forhindre isblokkeringer (102 229 kr). Slike blokkeringer har tidligere medført kostnader på nær kr 60 000 per hendelse, samt oversvømmelse i garasjen.

Tiltak knyttet til ventilasjon (50 000 kr) gjelder en leilighet med manglende fungerende ventilasjon, og er nødvendig for å sikre forsvarlig inneklima.

Omprogrammering av heis er nødvendig da dagens bruk som gjennomgang i 1. etasje skaper undertrykk og økt slitasje på heisdører (52 433 kr).

Styret vurderer at tiltakene er nødvendige og faller inn under vedlikeholdsfondets formål.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner at kr 411 500 overføres fra vedlikeholdsfondet til driftskontoen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at kr 411 500 overføres fra vedlikeholdsfondet til driftskontoen.

Sak 7

Vedtektsendring punkt 8-1 (1): Styresammensetning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Stryet ønsker å legge til rette for en mer fleksibel og hensiktsmessig styresammensetning, og foreslår derfor en endring av vedtektene punkt 8-1 (1) om styrets sammensetning. I dag lyder bestemmelsen:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to varamedlemmer".

For å gi borettslaget større handlingsrom ved valg av styre, foreslår styret at bestemmelsen endres slik at antallet varamedlemmer kan tilpasses behovet fra år til år. Styret foreslår derfor følgende endring i punkt 8-1 (1):

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer".

Forslag til vedtak

Det vedtas at punkt 8-1 (1) i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirin Vibeke Pettersen Wikran
  Stiller til gjenvalg
- Georg Martin Ullaug Øvland
  Stiller til gjenvalg
- Martin Wahlberg
  Jeg stiller gjerne som kandidat til styret.

  Jeg flyttet inn i borettslaget nå i høst. Jeg kommer fra et annet borettslag der jeg også satt i styret, og tar med meg relevant erfaring derfra. Jeg er glad i å ordne, fikse ting og finne gode løsninger som kommer fellesskapet til gode.

Jeg er ganske god teknisk, så jeg bidrar gjerne på den fronten. Enten vi har behov for nye løsninger eller trenger å tilpasse eksisterende. I mitt forrige borettslag gjennomførte jeg blant annet:

- Jeg "smartifiserte" strømbruken i fellesarealene for å redusere andelen av fellesutgiftene som gikk til strømkostnader.

- Jeg satte opp et lokalt kameraovervåkingssystem der opptakene ble lagret internt i borettslaget. Dette gjorde at vi sparte penger på dyre abonnementer, samtidig som vi hadde full kontroll på at personvernforordningen (GDPR) ble overholdt.

Utover det tekniske er jeg glad i å sette meg inn i ulike problemstillinger for å finne ut hvordan vi best kan forvalte fellesskapets midler. Jeg er opptatt av å skape gode synergier og sørge for at vi får mest mulig verdi ut av fellesskapets midler.

- Synne Anine Selstad

  Stiller til gjenvalg

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

- Astri Marie Moen Fretheim

  Stiller til gjenvalg

- Petter Tidemand

  Jeg ønsker med dette å melde mitt kandidatur til styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik. Jeg har erfaring fra styrearbeid i borettslag og er kjent med oppgaver knyttet til drift, økonomi og samarbeid i et styre.

  Jeg er engasjert i bomiljøet og motivert for å bidra konstruktivt. Samtidig reiser jeg en del i jobbsammenheng, og vurderer derfor at en varaplass kan være den mest hensiktsmessige rollen for meg, men jeg stiller gjerne opp ved behov.

Styrets årsrapport

Innledning

Styret har i perioden ivaretatt sitt ansvar for forsvarlig drift og forvaltning av borettslagets eiendom, i tråd med gjeldende vedtekter og beslutninger fattet av generalforsamlingen. Arbeidet har omfattet både løpende driftsoppgaver, oppfølging av henvendelser fra andelseiere og eksterne aktører, samt håndtering av uforutsette hendelser.

Det har videre vært fokus på planlegging og oppfølging av vedlikeholds- og forbedringstiltak, herunder vurdering av fremtidige behov for oppgraderinger. Styret har lagt vekt på god økonomistyring, kontrollrutiner og tett dialog med leverandører og samarbeidspartnere for å sikre en effektiv og forsvarlig drift av borettslaget.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt et bredt spekter av oppgaver knyttet til drift, vedlikehold og oppfølging av eiendommen.

Det har vært løpende arbeid med å besvare e-poster og øvrige henvendelser fra beboere, meglere og leverandører. Styret har også fulgt opp service og vedlikehold av felles tekniske installasjoner, herunder vaskemaskin og tørketrommel, samt håndtering av heisstans både på vareheis og personheis.

Det er bestilt og installert nytt låssystem på alle dører. I denne forbindelse har styret samarbeidet tett med vaktmester om manuell overføring av eksisterende adgangsbrikker til det nye systemet.

I løpet av året ble det anskaffet ny snøfreser. Styret har selv bidratt med snømåking ved behov, samt hatt vaktfunksjon på bakken i forbindelse med snørydding fra tak.

Etter innbrudd i vaktmesterboden ble alle berørte eiere varslet. I dagene etter bistod styret vaktmester med gjennomføring av utskifting av låser.

Styret har hatt hyppig kontakt og tett oppfølging av forprosjektet knyttet til rehabilitering og utbedring av garasje og bakgård.

Det er innhentet og vurdert tilbud på oppgradering til full fiberdekning til alle leiligheter. Det er besluttet å videreføre eksisterende avtale med Telia, og montering er planlagt gjennomført i juni.

Videre har styret meldt inn ulike skader til forsikringsselskap, fulgt opp utbedringer og vurdert ansvarsforhold knyttet til egenandeler.

Styret har også hatt ansvar for kontroll og godkjenning av alle fakturaer.

Det siste året har det blitt avdekket flere leiligheter med mangelfull ventilasjon, som har blitt fulgt opp og utbedret. I tillegg har det vært utfordringer med frost i rør i en leilighet i fjerde etasje. Disse rørene er nå lagt om for å forhindre gjentakelse.

Årsregnskapet 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innskudd fra Oslo kommune (note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til i resultatregnskapet.

Disponible midler / arbeidskapital

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld), også kalt arbeidskapital, viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets disponible midler 31.12.2025 var kr 2 923 250,-.

Budsjett 2026

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift i 2026. Vedlikeholdsprosjektet ble ikke innarbeidet i budsjettet, ettersom det på vedtakstidspunktet ikke forelå tilstrekkelig informasjon om kostnadsestimatene fra forprosjektet. Når entreprenør har utarbeidet estimater, vil prosjektet bli innarbeidet i budsjettet.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Bruk av vedlikeholdsfond

Styret foreslår at det overføres kr 411 500 fra borettslagets vedlikeholdsfond.

Bakgrunnen for forslaget er at borettslaget i løpet av perioden har hatt flere uforutsette kostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen. Disse kostnadene ligger utover det som opprinnelig var lagt til grunn i budsjettet.

Vedlikeholdsfondet er etablert nettopp for å kunne håndtere slike ekstraordinære utgifter uten å måtte foreta brå økninger i felleskostnadene. Styret vurderer derfor at det er både forsvarlig og i tråd med fondets formål å benytte midler herfra.

De konkrete kostnadene vil bli redegjort for i forbindelse med behandlingen av saken, før det stemmes over forslaget.

Styret mener at denne disponeringen bidrar til å opprettholde en stabil og forutsigbar økonomi for andelseierne.

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
ORG.NR. 988424587, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 354 407**	**833 240**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 802 646	2 074 403
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 976	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-44 451	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	2 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 676 976	-3 797 363
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-10 127 822	-60 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 313 298	-638 163
Uttak øremerk. bankkto		922 768	2 942 289
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 568 843**	**521 166**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 923 250**	**1 354 407**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 719 538	3 012 303
Kortsiktig gjeld		-796 287	-1 657 896
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 923 250**	**1 354 407**

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
ORG.NR. 988424587, KLIENTNR. 7180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	8 116 897	8 808 355	8 804 532	7 670 565
Innkrevde felleskostnader	2	8 811 579	8 245 364	8 036 000	9 140 608
Vaskeri	9	37 816	43 903	30 000	30 000
Andre inntekter	3	308 064	20 007	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 274 356**	**17 117 629**	**16 870 532**	**16 841 173**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 630	-60 569	-63 000	-61 000
Styrehonorar	5	-430 000	-429 566	-430 000	-430 000
Avskrivninger	15	-5 976	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 416	-15 110	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-241 560	-230 523	-243 000	-190 000
Konsulenthonorar		-152 859	-167 347	-215 000	-180 000
Drift og vedlikehold	7	-2 307 484	-3 180 211	-1 064 000	-1 120 500
Forsikringer		-943 792	-866 041	-970 000	-1 075 000
Kommunale avgifter	8	-1 263 027	-789 574	-1 297 000	-1 360 000
Energi/fyring	10	-260 532	-198 399	-350 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-641 286	-568 189	-564 000	-650 000
Andre driftskostnader	11	-1 714 423	-2 233 046	-1 541 000	-1 656 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 044 985**	**-8 738 574**	**-6 758 000**	**-6 993 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**9 229 371**	**8 379 054**	**10 112 532**	**9 847 673**
Innbetalt andel fellesgjeld		10 127 822	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**19 357 193**	**8 439 054**	**10 112 532**	**9 847 673**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	191 897	134 893	50 000	80 000
Finanskostnader	13	-5 746 443	-6 499 544	-6 326 000	-5 241 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 554 546**	**-6 364 651**	**-6 276 000**	**-5 161 000**
ÅRSRESULTAT		**13 802 646**	**2 074 403**	**3 836 532**	**4 686 673**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		13 802 646	2 074 403		

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Organisasjonsnummer: 988424587
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. mai kl. 22:00 til 7. mai kl. 22:00 og møtet ble avholdt 4. mai 2026, Oslo Parkour Park (Konows gate 1, 0192 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

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:**
> Regine Eriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anni Erika Solevåg og Marie Brandal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Overføring fra vedlikeholdsfond

Styret redegjør for kostnader på totalt kr 411 500, som midlertidig er belastet driftskontoen, men som etter sin art gjelder vedlikehold.

Den største posten (kr 148 900) gjelder utbedring av røropplegg i leilighet i 4. etasje. Tiltaket ble gjennomført etter gjentatte tilfeller med frosne rør (3–4 ganger). Årsaken er plassering av vannrør mot yttervegg med kuldebro. Utbedringen var nødvendig for å forhindre gjentakende skader.

Det er videre besluttet å etablere varmekabler i utvendig rør, for å forhindre isblokkeringer (102 229 kr). Slike blokkeringer har tidligere medført kostnader på nær kr 60 000 per hendelse, samt oversvømmelse i garasjen.

Tiltak knyttet til ventilasjon (50 000 kr) gjelder en leilighet med manglende fungerende ventilasjon, og er nødvendig for å sikre forsvarlig inneklima.

Omprogrammering av heis er nødvendig da dagens bruk som gjennomgang i 1. etasje skaper undertrykk og økt slitasje på heisdører (52 433 kr).

Styret vurderer at tiltakene er nødvendige og faller inn under vedlikeholdsfondets formål.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner at kr 411 500 overføres fra vedlikeholdsfondet til driftskontoen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at kr 411 500 overføres fra vedlikeholdsfondet til driftskontoen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring punkt 8-1 (1): Styresammensetning

Stryet ønsker å legge til rette for en mer fleksibel og hensiktsmessig styresammensetning, og foreslår derfor en endring av vedtektene punkt 8-1 (1) om styrets sammensetning. I dag lyder bestemmelsen:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med to varamedlemmer".

For å gi borettslaget større handlingsrom ved valg av styre, foreslår styret at bestemmelsen endres slik at antallet varamedlemmer kan tilpasses behovet fra år til år. Styret foreslår derfor følgende endring i punkt 8-1 (1):

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer".

Forslag til vedtak:
Det vedtas at punkt 8-1 (1) i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Synne Anine Selstad (48 stemmer)
Martin Wahlberg (50 stemmer)
Eirin Vibeke Pettersen Wikran (50 stemmer)
Georg Martin Ullaug Øvland (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Synne Anine Selstad
Martin Wahlberg
Eirin Vibeke Pettersen Wikran
Georg Martin Ullaug Øvland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astri Marie Moen Fretheim (51 stemmer)
Petter Tidemand (54 stemmer)

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. september kl. 12:00 og lukker 7. september kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7180

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

I forkant av den digitale avstemningen til ekstraordinær generalforsamling vil det avholdes et uformelt bebeormøte onsdag 2. september kl. 19.00 ved Oslo Hospital (det nye mursteinsbygget). Adressen: Oslogate 40, 0192 Oslo, rett ved trikkestoppet Oslo Hospital, retning sentrum.

Agenda for beboermøtet:

- Sakslisten til ekstraordinær generalforsamling gjennomgås hvor eventuelle spørsmål blir besvart.
- Oppdatering av vedlikeholdsprosjektet fra USBL.
- Det legges til rette for en åpen dialog mellom styret og beboere, hvor ulike saker kan tas opp. Vi gjør oppmerksom på at ingen saker kan vedtas på beboermøtet.

Vi ser frem til et hyggelig beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Full eller delvis stenging av garasjeanlegget i rehabiliteringsperioden

5. Etablering av utekjøkken

6. Etablering av gjerde i bakgården

7. Vedtektsendring punkt 2-4 (2) - Laderett

8. Vedtektsendring punkt 4-2 (4) - Facebook

9. Vedtektsendring punkt 4-2 (5) - Nøkkelbrikke

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

Dan Dokken (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anni Erika Solevåg og Marie Brandal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Full eller delvis stenging av garasjeanlegget i rehabiliteringsperioden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal ta stilling til om garasjeanlegget skal holdes helt stengt eller delvis åpent under rehabiliteringsperioden, som er beregnet til ca. 5 måneder. Entreprenør har vurdert konsekvensene med de to alternativene.

Alternativ 1 - Full stenging av garasjeanlegget

Dersom hele garasjeanlegget skal stenges i rehabiliteringsperioden, vil arbeidene kunne gjennomføres mer effektivt med lavere kostnader. Entreprenøren anslår at full stenging vil redusere prosjektkostnadene, i forhold til delvis åpent garasjeanlegg. Ved full stenging må alle kjøretøy fjernes fra garasjeanlegget i rehabiliteringsperioden.

Alternativ 2 - Delvis åpent garasjeanlegg

Dersom garasjeanlegget skal holdes delvis åpent, må prosjektet deles opp i flere separate byggefaser. Dette innebærer blant annet at arbeidsområdene må tilrettelegges for gjennomkjøring av arealene, avskjerming for støv og etablering av egne gangsoner. Videre må kvalitetskontroll og HMS etableres, ivaretas og avsluttes for hvert plan med tilhørende individuelle befaringer og ferdigstillelser. Underentreprenører på respektive fag krever også ny oppstartsrigg siden de må påbegynne og avslutte arbeidene inntil fire ganger. Dette medfører en forsinkelse i fremdriften på prosjektet sammenlignet med alternativ 1.

Entreprenør opplyser at prosjektet blir vesentlig dyrere jo flere faser arbeidene deles inn i. En løsning med delvis åpen garasje vil derfor medføre en merkostnad sammenlignet med full stengning, noe som vil gi økt kostnad for andelseierne. Denne merkostnaden vil måtte finansieres og innebære økt låneopptak og dermed økte kostnader for andelseierne.

I beboermøtet vil det gis opplysninger over hvor stor økonomisk besparelse man vil kunne oppnå ved full stenging av garasjen, kontra det å holde den delvis åpen.

Selv ved delvis åpent garasjeanlegg må man påberegne at hele plan må tømmes for biler i perioder.

Styret gjennomfører rehabiliteringen i samsvar med det alternativet som får flertall av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 1

Full stenging: Garasjeanlegget stenges helt i ca. 5 måneder. Alle biler må fjernes. Dette alternativet gir en beregnet besparelse på ca. 5 millioner kroner.

Forslag til vedtak 2

Delvis åpning: Garasjeanlegget holdes delvis åpent under rehabiliteringen. Dette gir beboerne mulighet til å benytte deler av garasjeanlegget, men medfører en betydelig merkostnad.

Sak 5

Etablering av utekjøkken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å etablere et utekjøkken på fellesområdet, med pizzaovn og grill, til bruk for beboerne.

Dersom forslaget vedtas, vil utekjøkkenet bli plassert lengst mulig unna fløy B, med hensyn til lukt og eventuelle ulemper for beboerne.

Det vurderes løsninger med gass til både pizzaovn og grill. Endelig løsning vil bli valgt med hensyn til sikkerhet, praktisk bruk og gjeldende krav.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det etableres et utekjøkken med pizzaovn og grill på fellesområdet. Utekjøkkenet skal, så langt det er praktisk mulig, plasseres lengst mulig unna fløy B for å begrense eventuelle luktulemper. Det vurderes gassløsning for pizzaovn og grill.

Sak 6

Etablering av gjerde i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å etablere et gjerde langs tomtegrensen for å tydelig avgrense vår bakgård fra bakgården til Konows gate 8. Formålet er blant annet å sikre at bakgården i større grad er forbeholdt beboerne i vårt borettslag, samt å bidra til økt trygghet og redusert tilgang for uvedkommende.

Gjerdet vil bli plassert på innsiden av søppelskuret, slik at renovasjonsetaten fortsatt kan utføre tømming uten å måtte gå gjennom en port.

Det etableres en port og en dør på hver side av gjerdet, og dagens brikkeordning benyttes for adgang. Dette innebærer at beboerne kan benytte eksisterende brikker for å komme inn og ut av det avgrensede området.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det etableres gjerde langs tomtegrensen for å avgrense borettslagets bakgård fra bakgården til Konows gate 8. Det etableres port og dør med adgang via dagens brikkeordning. Gjerdet plasseres på innsiden av søppelskuret slik at renovasjonsetaten kan utføre tømming uten å måtte passere gjennom port.

Sak 7

Vedtektsendring punkt 2-4 (2) - Laderett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring i vedtektene punkt 2-4 (2). I dag fastsetter vedtektene følgende:

"(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.".

Borettslaget har montert ladepunkt på alle garasjeplassene, og dersom plassen det gjelder ikke har lader, må det kjøpes inn en lader.

Forslag til endring av vedtektene punkt 2-4 (2):

"(1) Borettslaget har montert ladepunkt på alle garasjeplassene, og dersom plassen det gjelder ikke har lader, må det kjøpes inn en lader. Kontakt styret for informasjon.

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

Forslag til vedtak

Det vedtas at vedtektene punkt 2-4 (2) endres i henhold til saksfremstillingen.

Sak 8

Vedtektsendring punkt 4-2 (4) - Facebook

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring i vedtektene punkt 4-2 (4). I dag fastsetter vedtektene følgende:

"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.".

Borettslaget benytter ikke Facebook som kanal lenger, og foreslår derfor å sløyfe det fra vedtektene. All informasjon og kommunikasjon publiseres nå på Vibbo.

Forslag til endring av vedtektene punkt 4-2 (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 Vibbo for ytterligere informasjon. Brudd på ordensregler og/eller vedtekter vil kunne medføre krav om snarlig fraflytting for andelseiers regning og risiko.".

Forslag til vedtak

Det vedtas at punkt 4-2 (4) endres i henhold til saksfremstillingen.

Sak 9

Vedtektsendring punkt 4-2 (5) - Nøkkelbrikke

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en endring i vedtektene punkt 4-2 (5). I dag fastsetter vedtektene følgende:

"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.".

Borettslaget benytter ikke fjernkontroll for adgang til garasjen lenger. I dag benyttes nøkkelbrikker. Styret foreslår derfor å endre "fjernkontroll" til "nøkkelbrikker".

Forslag til endring av vedtektene punkt 4-2 (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 nøkkelbrikke for adgang til garasjeanlegg. Nøkkelbrikker som gir adgang til bygget skal IKKE utleveres.".

Forslag til vedtak

Det vedtas at vedtektene punkt 4-2 (5) endres i henhold til saksfremstillingen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Organisasjonsnummer: 988424587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. september kl. 12:00 til 7. september kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 105.

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:**
> Dan Dokken (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anni Erika Solevåg og Marie Brandal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Full eller delvis stenging av garasjeanlegget i rehabiliteringsperioden

Generalforsamlingen skal ta stilling til om garasjeanlegget skal holdes helt stengt eller delvis åpent under rehabiliteringsperioden, som er beregnet til ca. 5 måneder. Entreprenør har vurdert konsekvensene med de to alternativene.

Alternativ 1 - Full stenging av garasjeanlegget

Dersom hele garasjeanlegget skal stenges i rehabiliteringsperioden, vil arbeidene kunne gjennomføres mer effektivt med lavere kostnader. Entreprenøren anslår at full stenging vil redusere prosjektkostnadene, i forhold til delvis åpent garasjeanlegg. Ved full stenging må alle kjøretøy fjernes fra garasjeanlegget i rehabiliteringsperioden.

Alternativ 2 - Delvis åpent garasjeanlegg

Dersom garasjeanlegget skal holdes delvis åpent, må prosjektet deles opp i flere separate byggefaser. Dette innebærer blant annet at arbeidsområdene må tilrettelegges for gjennomkjøring av arealene, avskjerming for støv og etablering av egne gangsoner. Videre må kvalitetskontroll og HMS etableres, ivaretas og avsluttes for hvert plan med tilhørende individuelle befaringer og ferdigstillelser. Underentreprenører på respektive fag krever også ny oppstartsrigg siden de må påbegynne og avslutte arbeidene inntil fire ganger. Dette medfører en forsinkelse i fremdriften på prosjektet sammenlignet med alternativ 1.

Entreprenør opplyser at prosjektet blir vesentlig dyrere jo flere faser arbeidene deles inn i. En løsning med delvis åpen garasje vil derfor medføre en merkostnad sammenlignet med full stengning, noe som vil gi økt kostnad for andelseierne. Denne merkostnaden vil måtte finansieres og innebære økt låneopptak og dermed økte kostnader for andelseierne.

I beboermøtet vil det gis opplysninger over hvor stor økonomisk besparelse man vil kunne oppnå ved full stenging av garasjen, kontra det å holde den delvis åpen.

Selv ved delvis åpent garasjeanlegg må man påberegne at hele plan må tømmes for biler i perioder.

Styret gjennomfører rehabiliteringen i samsvar med det alternativet som får flertall av generalforsamlingen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Full stenging: Garasjeanlegget stenges helt i ca. 5 måneder. Alle biler må fjernes. Dette alternativet gir en beregnet besparelse på ca. 1 millioner kroner (Oppdatert kostnadsestimat ble gitt av entreprenør på beboermøte 02.09.2026).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Delvis åpning: Garasjeanlegget holdes delvis åpent under rehabiliteringen. Dette gir beboerne mulighet til å benytte deler av garasjeanlegget, men medfører en betydelig merkostnad.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **103**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Etablering av utekjøkken

Det foreslås å etablere et utekjøkken på fellesområdet, med pizzaovn og grill, til bruk for beboerne.

Dersom forslaget vedtas, vil utekjøkkenet bli plassert lengst mulig unna fløy B, med hensyn til lukt og eventuelle ulemper for beboerne.

Det vurderes løsninger med gass til både pizzaovn og grill. Endelig løsning vil bli valgt med hensyn til sikkerhet, praktisk bruk og gjeldende krav.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at det etableres et utekjøkken med pizzaovn og grill på fellesområdet. Utekjøkkenet skal, så langt det er praktisk mulig, plasseres lengst mulig unna fløy B for å begrense eventuelle luktulemper. Det vurderes gassløsning for pizzaovn og grill.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Etablering av gjerde i bakgården

Det foreslås å etablere et gjerde langs tomtegrensen for å tydelig avgrense vår bakgård fra bakgården til Konows gate 8. Formålet er blant annet å sikre at bakgården i større grad er forbeholdt beboerne i vårt borettslag, samt å bidra til økt trygghet og redusert tilgang for uvedkommende.

Gjerdet vil bli plassert på innsiden av søppelskuret, slik at renovasjonsetaten fortsatt kan utføre tømming uten å måtte gå gjennom en port.

Det etableres en port og en dør på hver side av gjerdet, og dagens brikkeordning benyttes for adgang. Dette innebærer at beboerne kan benytte eksisterende brikker for å komme inn og ut av det avgrensede området.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at det etableres gjerde langs tomtegrensen for å avgrense borettslagets bakgård fra bakgården til Konows gate 8. Det etableres port og dør med adgang via dagens brikkeordning. Gjerdet plasseres på innsiden av søppelskuret slik at renovasjonsetaten kan utføre tømming uten å måtte passere gjennom port.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **49**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring punkt 2-4 (2) - Laderett

Styret foreslår en endring i vedtektene punkt 2-4 (2). I dag fastsetter vedtektene følgende:

"(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.".

Borettslaget har montert ladepunkt på alle garasjeplassene, og dersom plassen det gjelder ikke har lader, må det kjøpes inn en lader.

Forslag til endring av vedtektene punkt 2-4 (2):

"(1) Borettslaget har montert ladepunkt på alle garasjeplassene, og dersom plassen det gjelder ikke har lader, må det kjøpes inn en lader. Kontakt styret for informasjon.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at vedtektene punkt 2-4 (2) endres i henhold til saksfremstillingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vedtektsendring punkt 4-2 (4) - Facebook

Styret foreslår en endring i vedtektene punkt 4-2 (4). I dag fastsetter vedtektene følgende:

"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.".

Borettslaget benytter ikke Facebook som kanal lenger, og foreslår derfor å sløyfe det fra vedtektene. All informasjon og kommunikasjon publiseres nå på Vibbo.

Forslag til endring av vedtektene punkt 4-2 (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 Vibbo for ytterligere informasjon. Brudd på ordensregler og/eller vedtekter vil kunne medføre krav om snarlig fraflytting for andelseiers regning og risiko.".

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at punkt 4-2 (4) endres i henhold til saksfremstillingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Vedtektsendring punkt 4-2 (5) - Nøkkelbrikke

Styret foreslår en endring i vedtektene punkt 4-2 (5). I dag fastsetter vedtektene følgende:

"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.".

Borettslaget benytter ikke fjernkontroll for adgang til garasjen lenger. I dag benyttes nøkkelbrikker. Styret foreslår derfor å endre "fjernkontroll" til "nøkkelbrikker".

Forslag til endring av vedtektene punkt 4-2 (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 nøkkelbrikke for adgang til garasjeanlegg. Nøkkelbrikker som gir adgang til bygget skal IKKE utleveres.".

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at vedtektene punkt 4-2 (5) endres i henhold til saksfremstillingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

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		

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 7. mai 2025
Endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2026.

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 inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER/ANDELER

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

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

Husordensregler

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Bestemmelser om ro i leilighetene

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Husdyrhold

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

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

§ 6 Søppel og renhold

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

§ 7 Fellesarealer og boder

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

§ 8 Postkasseskilt

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

§ 9 Vaskeri

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

§ 10 Markiser, antenner etc.

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

§11 Andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

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

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

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

§ 12 - Brannsikring

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

§ 13 – Skytevåpen

All bruk av skytevåpen er strengt forbudt.

§ 14 – Ansvar og erstatningsansvar

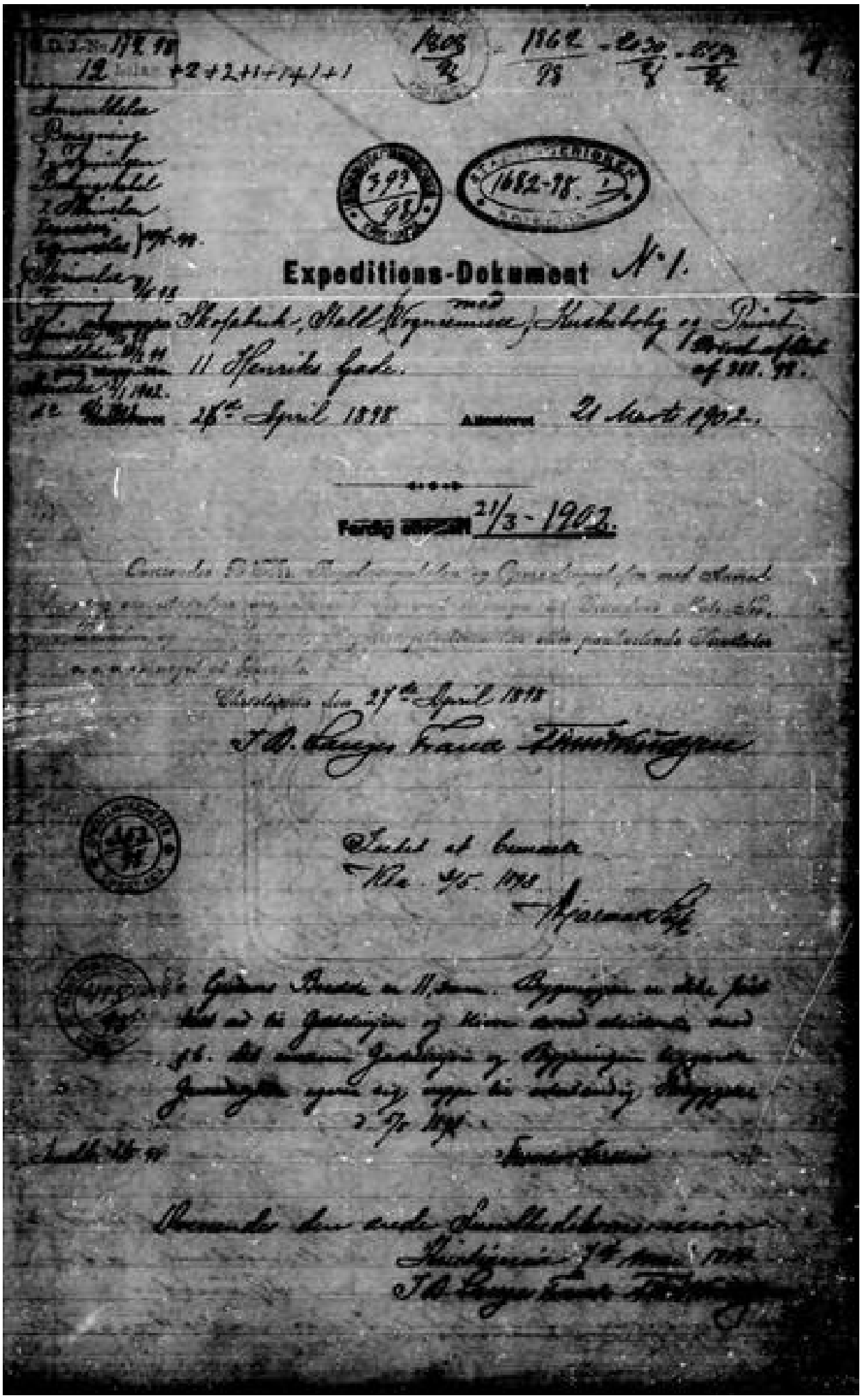
1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§ 15 – Kommunikasjon med styret

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

§ 16 - Endring av husordensreglene

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



Expeditions-Dokument N°1.

med Skjøtebrev, Skjøte-Kopi-Attest, Kvittering og Plan.

11 Henriks Gade.

Christiania 25de April 1898 — 21 Marts 1902.

Færdig 21/3-1902.

Christiania den 25de April 1898

J. D. Langes Enke Thorvaldsen

Taxt 1 Krone

Kr. 5/5 1898

Afsamlet

Gaden Rosen 11 Num. Bygningen er ikke fast
ikke at de Grænser i Kim ved siden ved
16. ikke Grænser i Bygningen ligger
Grænsen ved og ligger ikke Bygningen
2 Fr 1898.

Bemærkninger

Bemærk den ovre Sandkjøbenhavnsgade
Kristiania 14 Aug 1898
J. D. Langes Enke Thorvaldsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Modus Arkitekter as
Sommerogata 17
0255 OSLO

Dato: 13.06.2014

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

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

Besoksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MODUS Arkitekter
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

Besoksadresse:
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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OCAB AS
Jongsåsveien 3
1338 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.06.2025
	202552469 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nils-Bjørnar Flatlandsmo	

Adresse:	ALNAGATA 11	Eiendom:	233/15/0/0
Tiltakshaver:	OCAB AS	Søker:	OCAB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Alnagata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og tilbakeføring av brannskillevegg mottatt 19.03.2025.

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

Vi har ikke godkjent tegninger i forbindelse med søknaden.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

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

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
OCAB AS, Bryggen 3, 5003 BERGEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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/

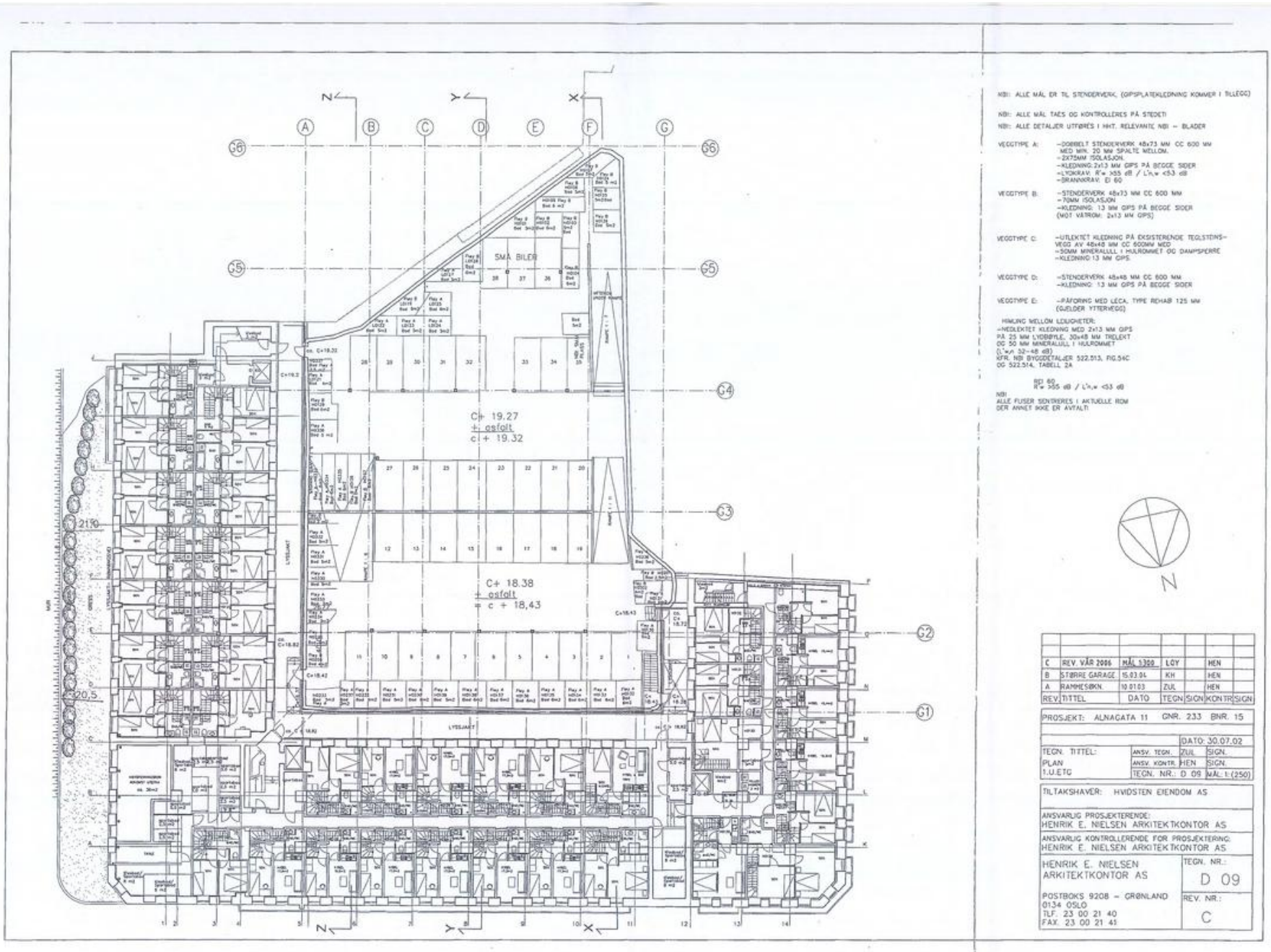
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

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



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

NB!: ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET!

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

VEGGTYPE A: –DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM MED MIN. 20 MM SPALTE MELLOM.
–2X75MM ISOLASJON.
–KLEDNING: 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
–LYDKRAV: R'w >55 dB / L'n,w <53 dB
–BRANNKRAV: EI 60

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

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

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

VEGGTYPE E: –PÅFØRING MED LECA, TYPE REHAB 125 MM (GJELDER YTTERVEGG)

HIMLING MELLOM LEILIGHETER:
–NEDLEKTET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS PÅ 25 MM LYDBØYLE, 30x48 MM TRELEKT OG 50 MM MINERALULL I HULROMMET
(L'n,w 52–48 dB)
KFR. NBI BYGGDETALJER 522.513, FIG.54C OG 522.514, TABELL 2A

REI 60
R'w >55 dB / L'n,w <53 dB

NB!:
ALLE FUSER SENTRERES I AKTUELLE ROM DER ANNET IKKE ER AVTALT!

REV.	TITTEL	DATO	TEGN	SJEK	KONTR	SJEK
C	REV. VÅR 2006	MÅL 1:200	LØY		HEN	
B	STØRRE GARAGE	15.03.04	KH		HEN	
A	RAMMESØKN.	10.07.03	ZUL		HEN	

PROSJEKT: ALNAGATA 11 GNR. 233 BNR. 15

DATO: 30.07.02

TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN.	ZUL	SJEK.
PLAN 1.U.ETG	ANSV. KONTR.	HEN	SJEK.
	TEGN. NR.: D 09		MÅL: 1:(250)

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN EIENDOM AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS

POSTBOKS 9208 – GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

TEGN. NR.: D 09

REV. NR.: C

S:\PROSJEKT\Alnagt-11\Rammesøknad-trinn2\BM-garasjebunker-20070911.dwg, 13.09.2007 13:30:08, HP LaserJet 5000 Series PCL



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

NB!: ALLE MÅL TAES OG KONTROLLERES PÅ STEDET!

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

VEGGTYPE A: –DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM MED MIN. 20 MM SPALTE MELLOM:
–2X75MM ISOLASJON.
–KLEDNING:2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
–LYDKRAV: (Rw >55 dB)
–BRANNKRAV: EI 60

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

VEGGTYPE C: –UTLEKTET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS–VEGG AV 48x48 MM CC 600MM MED
–50MM MINERALULL I HULROMMET OG DAMPSPERRE
–KLEDNING:13 MM GIPS.

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

VEGGTYPE E: –PÅFØRING MED LECA, TYPE REHAB 125 MM
(GJELDER YTTERVEGG)

HIMLING MELLOM LEILIGHETER:
-NEDLEKTET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS PÅ 25 MM LYDBØYLE, 30x48 MM TRELEKT OG 50 MM MINERALULL I HULROMMET
(LWn 52–48 dB)
KFR. NBI BYGGDETALJER 522.513, FIG.54C OG 522.514, TABELL 2A

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

18

REV.	TITTEL	DATO	TEGN. SIGN	KONTR. SIGN
A	RAMMESØKN.	10.01.03	ZUL	HEN

PROSJEKT: ALNAGATA 11 GNR. 233 BNR. 15

ANBUDSTEGNING DATO: 30.07.02

TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN.	ZUL	SIGN.
PLAN 1.ETG	ANSV. KONTR.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: D 11	MÅL: 1:100	

TILTAKSHAVER: HVIDSTEN EIENDOM AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS
BISPEGT. 12
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40
FAX. 23 00 21 41

TEGN. NR.: D 11

REV. NR.: A

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539090
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 233, BNR. 15.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 233, bnr. 15.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

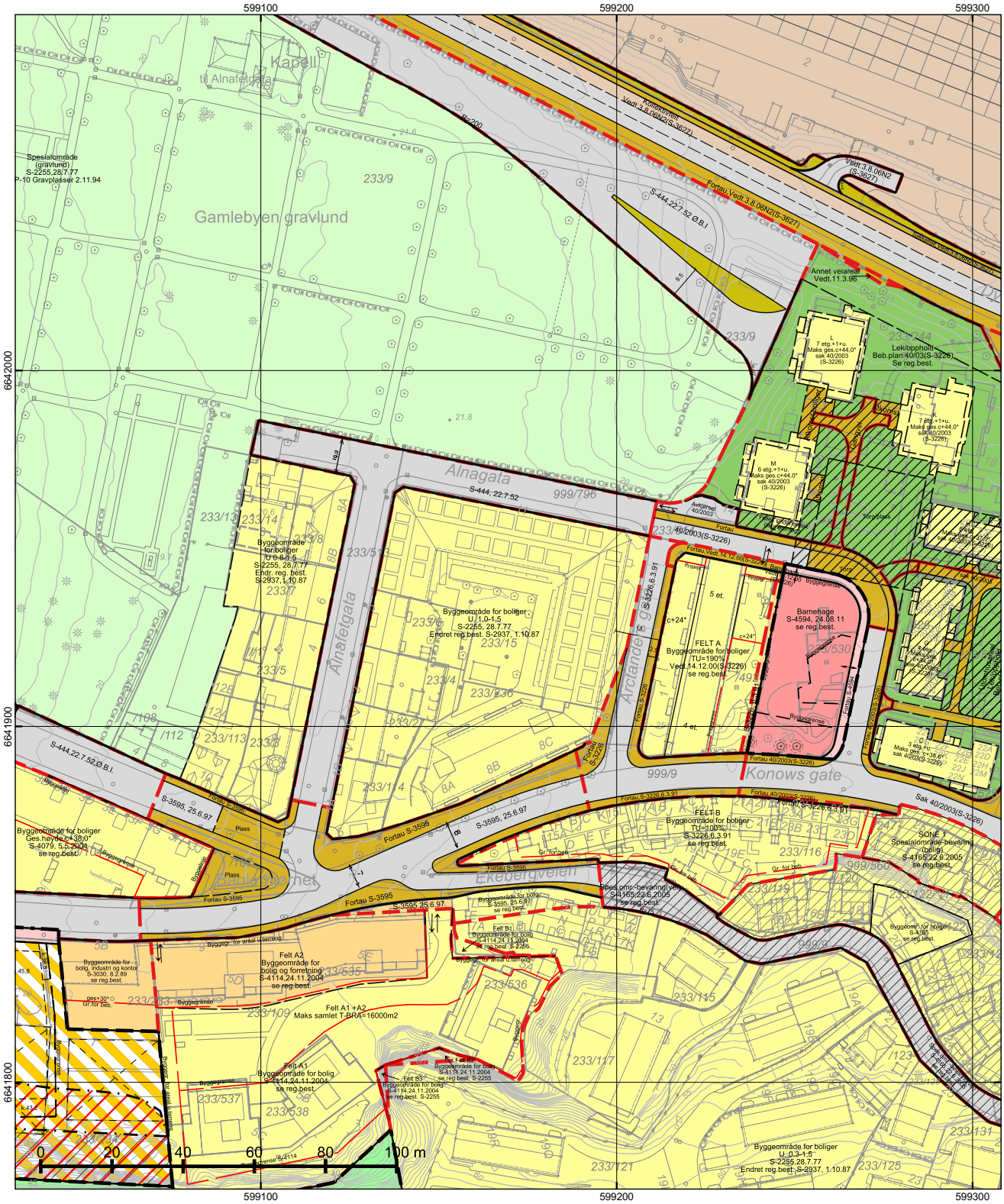
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

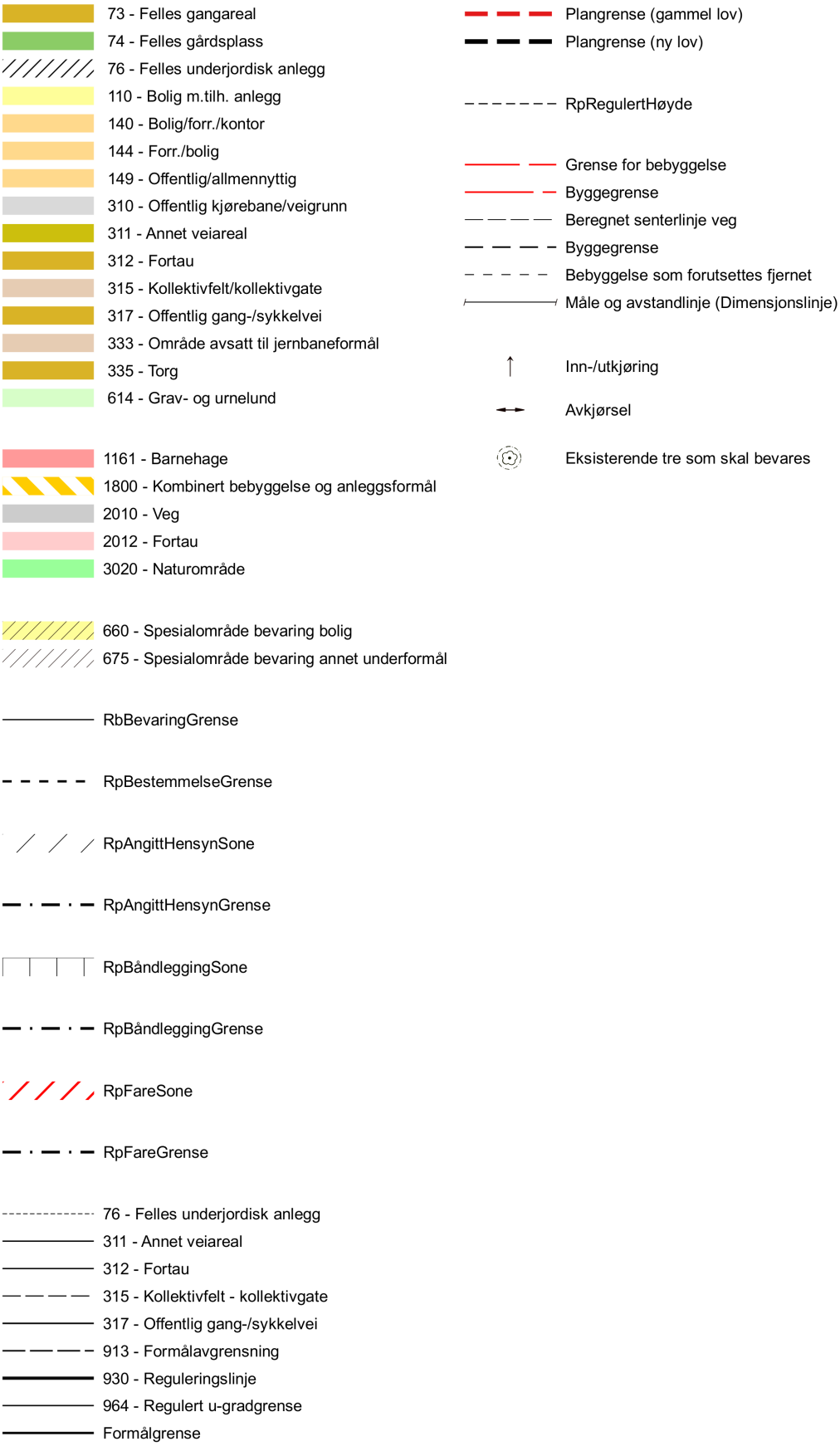
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

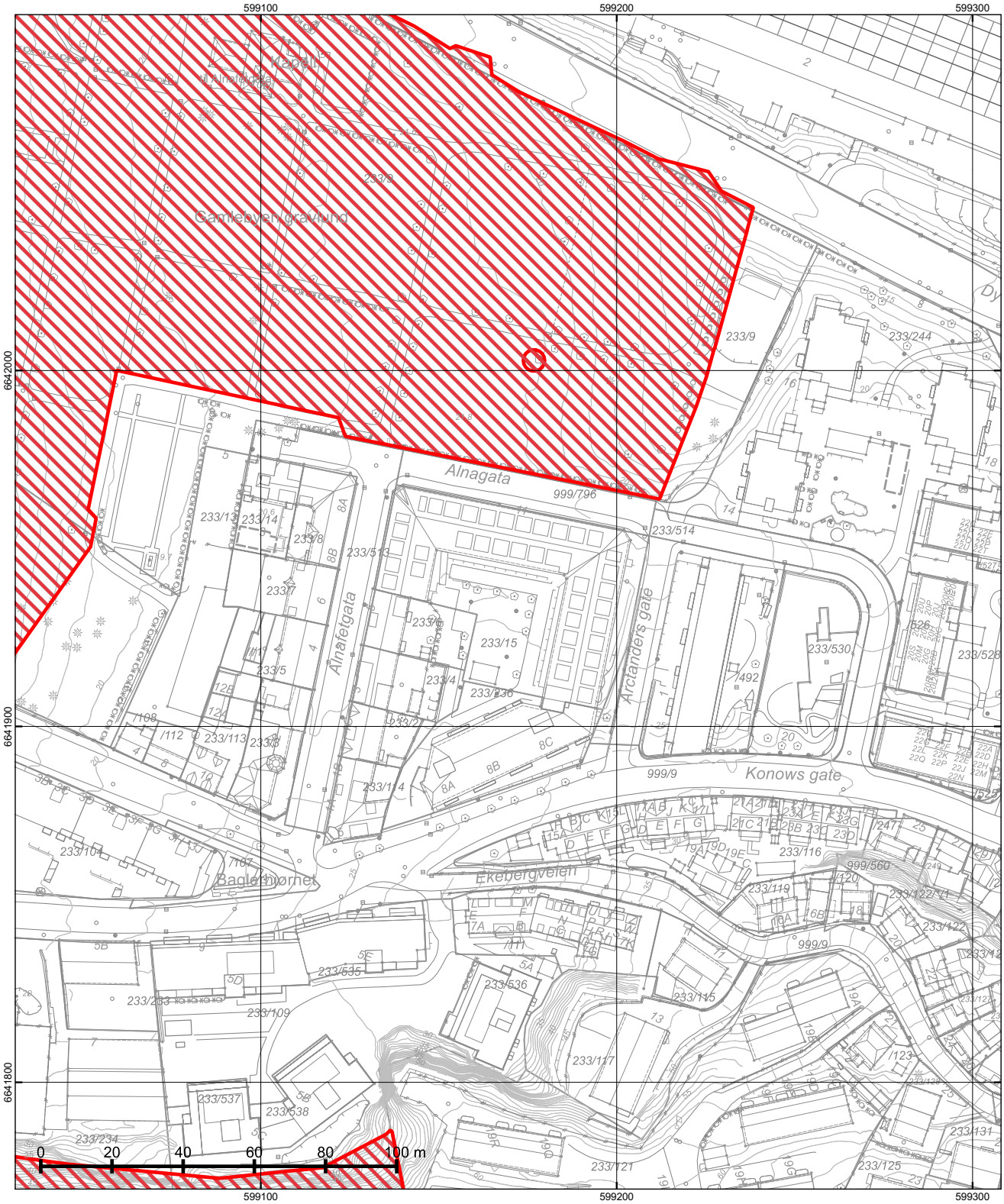
PlottID/Best.nr: 336671/ 86539090
Deres ref.: 45269/ TOHE@MSNOP
Adresse: ALNAGATA 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/15

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

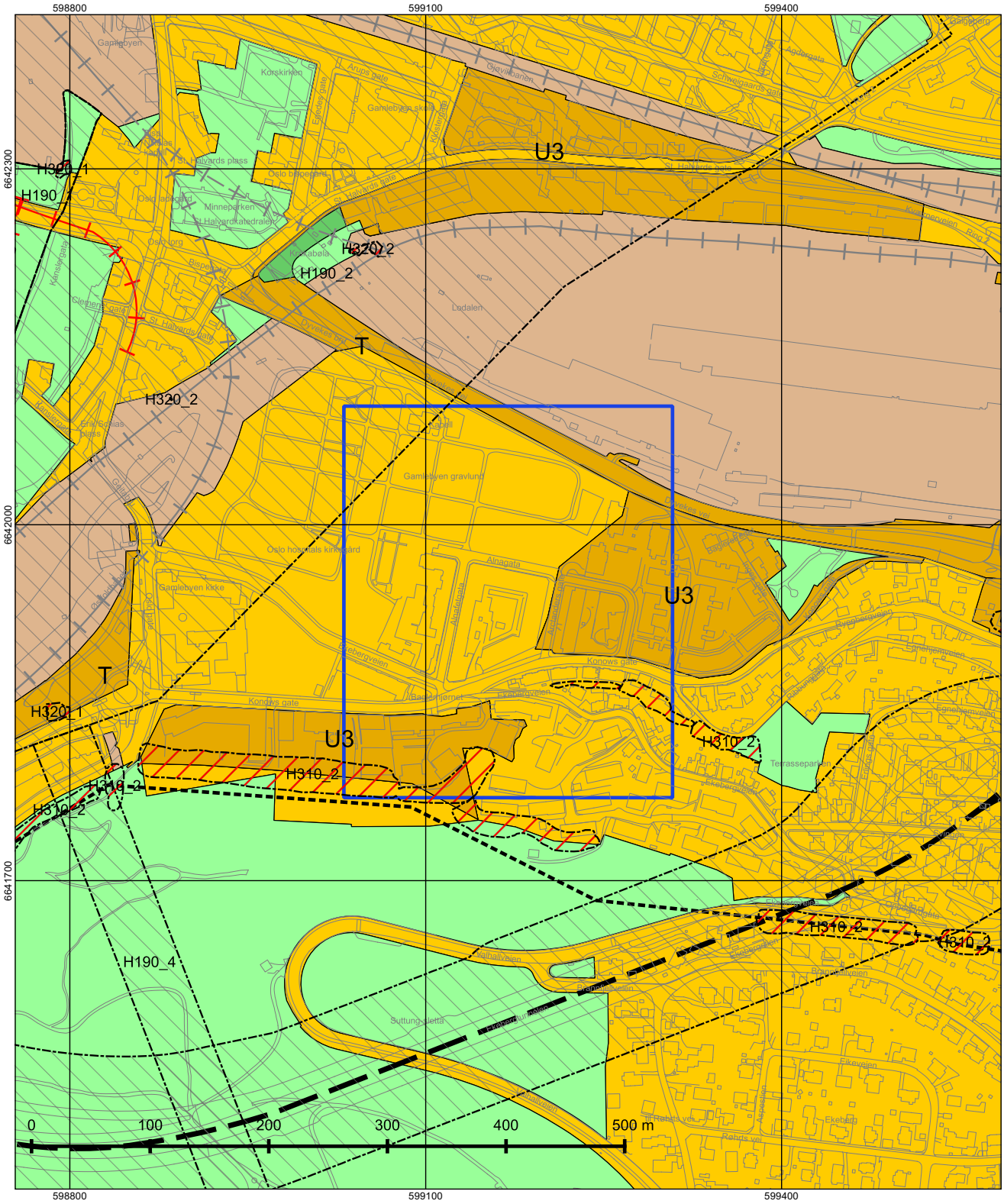
Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 336671/ 86539090
Deres ref.: 45269/ TOHE@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: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336671/86539090
Deres ref.: 45269/ TOHE@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

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

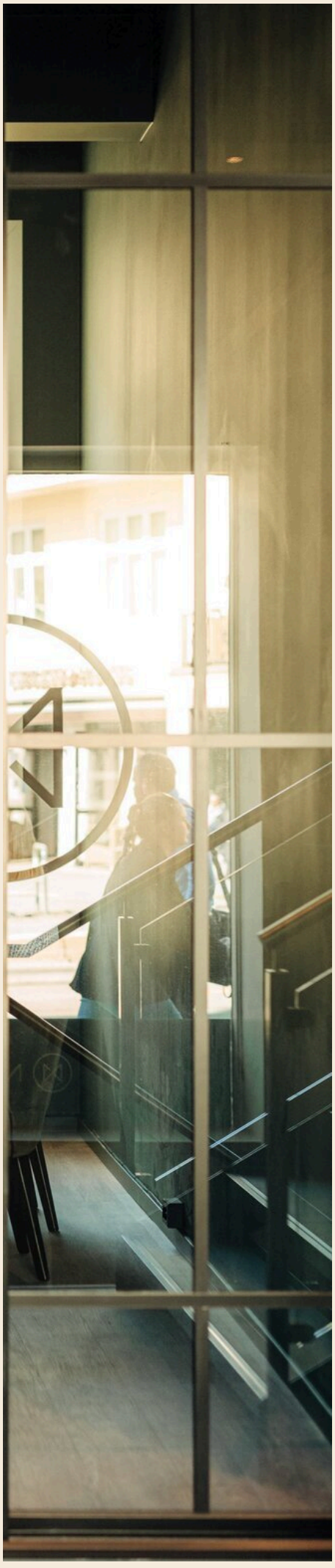
Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0130/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Alnagata 11 0192 OSLO
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Solheim Helseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
t.helseth@nordvikbolig.no
413 45 194