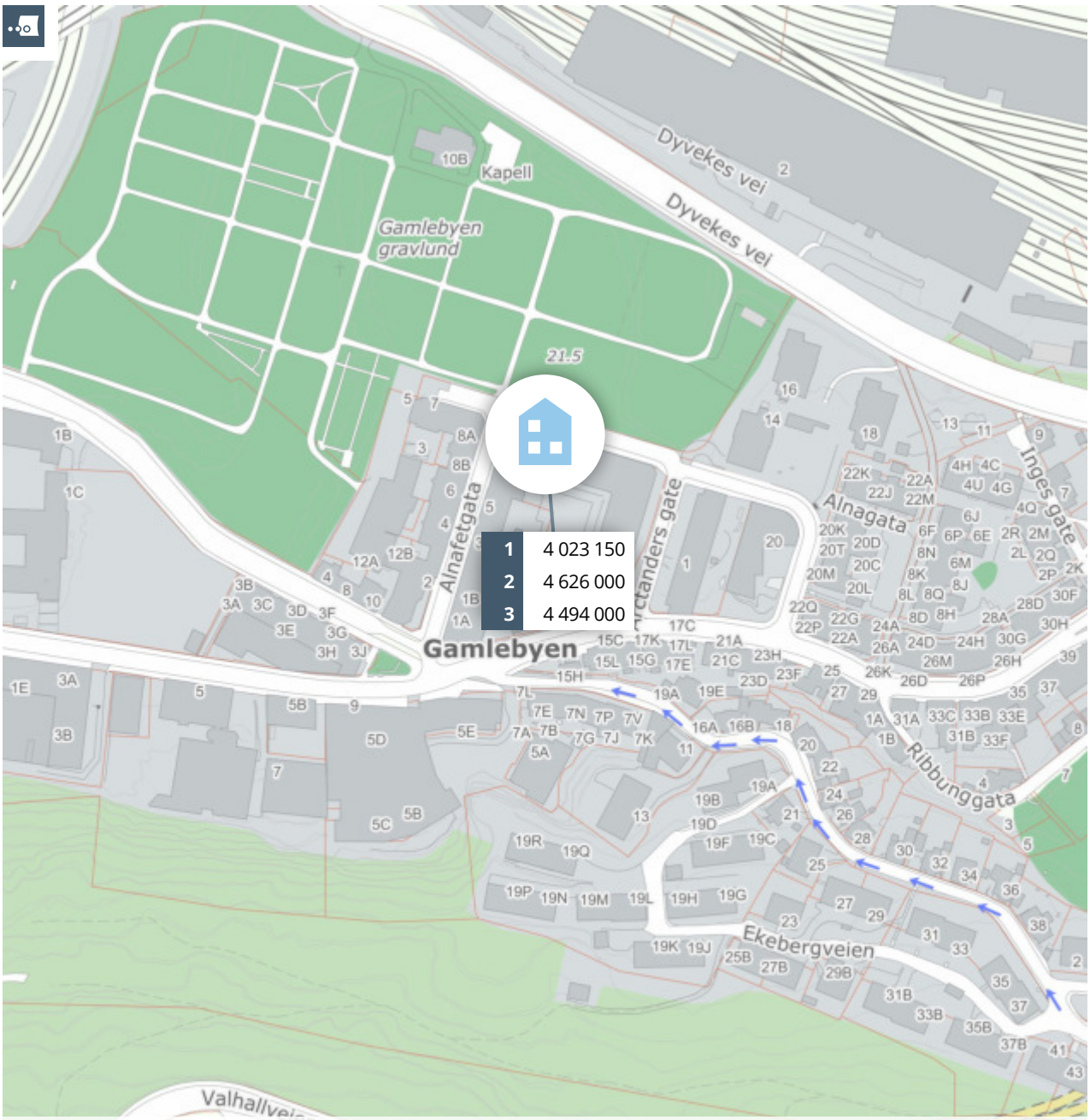
ALNAGATA 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattest og tegninger
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ALNAGATA 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 04.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Alnagata 11, 0192 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 233 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 1

Verdivurdert til

2 950 000

500 000	3 450 000	143 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	24 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	5 865
Formue	7 067
Soverom	-
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Alnagata 11 24 m²	1898	3. etg	1 sov	28.03.2025	3 000 000	**3 500 000**	523 150	4 023 150	**167 631**
2	Alnagata 11 33 m²	1898	2. etg	1 sov	14.01.2025	4 160 000	**4 560 000**	66 000	4 626 000	**140 182**
3	Alnagata 11 34 m²	1898	3. etg	1 sov	30.07.2024	4 500 000	**4 425 000**	69 000	4 494 000	**132 176**

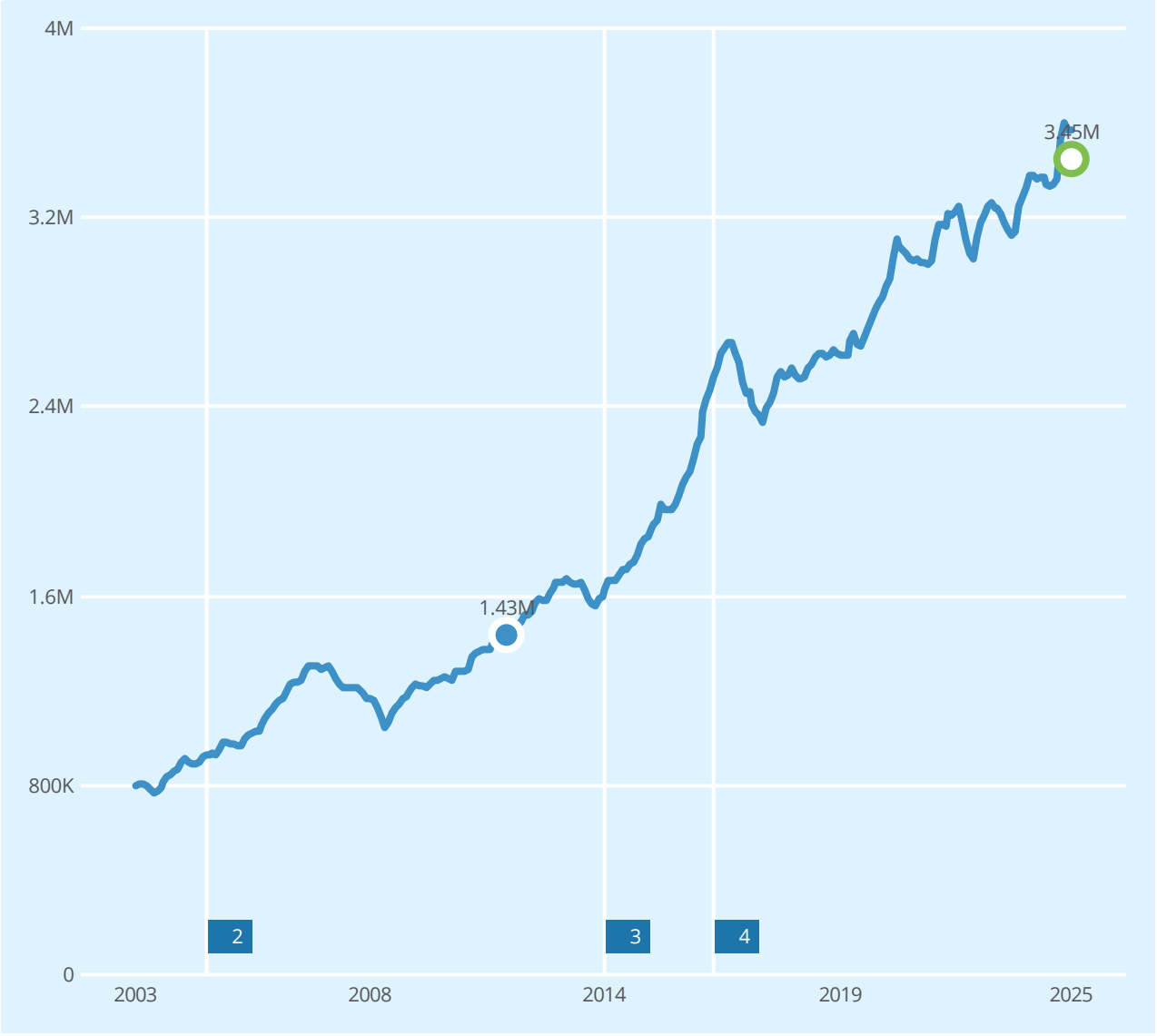
Sentralt, rolig og attraktivt beliggende i Gamlebyen med nærhet både til Oslo sentrum med sitt yrende uteliv og rike tilbud på butikker og Ekeberg med flotte turområder, skulpturpark og populære Ekebergrestauranten. Her bor du skjermet for trafikkstøy, samtidig som det er umiddelbar nærhet til flotte grøntarealer med sittegrupper, lekeapparater og friområder. Det er også kort vei til bademuligheter ved Sørenga.

Bygningen ble renovert i 2006. Boligen har god innvendig standard med parkettgulv, gulvvarme og en takhøyde på 3,3 meter i stuen.

Høydepunkter:
•"Ny" i 2006
•IN-ordning (felleskost reduseres til 2 508,-)
•Takhøyde på 3,3 meter i stuen
•Gulvvarme
•TV/bredbånd inkl
•Hvitevarer fra 2020 følger
•Vinduer skiftet i 2021
•Skjermet og sentralt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

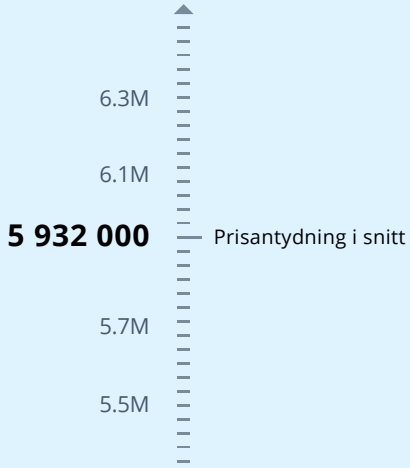
1 Tilbygg blokk
2 Påbygg blokk
3 Garasje, anneks
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.11.2011	30.11.2011	11.01.2012	680 000	770 000	661 888	1 431 888	
19.03.2007	19.03.2007	19.03.2007	-	384 000	-	384 000	5

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 1 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

19
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

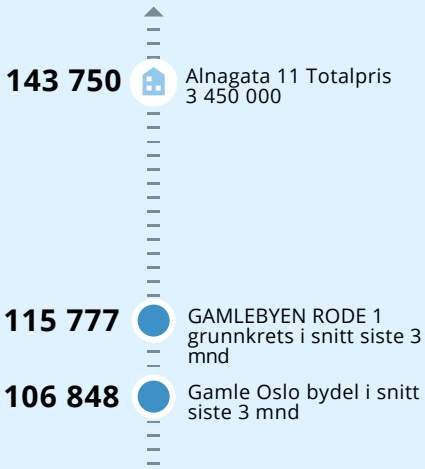


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 4.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Alnagata 11, 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 15

Andelsnummer 97

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22478-1015 **Referansenummer:** DE5764

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Olsen Nordstrand

Takstkonsulent1

Vi vedlikeholder din bolig!

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand

Uavhengig Takstingeniør

kon@takstkonsulent1.no

413 81 416

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2011 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
Kjøkken: Byttet defekt dimmer. Utført av Elmesteren AS.

2021:
- Vinduer ble byttet i 2021. Utført av fagpersonell.

Opplysninger er gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1898. Bygningen er omgjort fra næring til leiligheter 2006. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Saltak takform, tekket med stålplater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og betong, innfelte downlights i entre. Vegger med malte plater. Gulv med parkett, elektrisk gulvvarme i alle rom. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,30 m, i entre ble målt til: 2,15 m og på hemsen til 0,96 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i alle rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

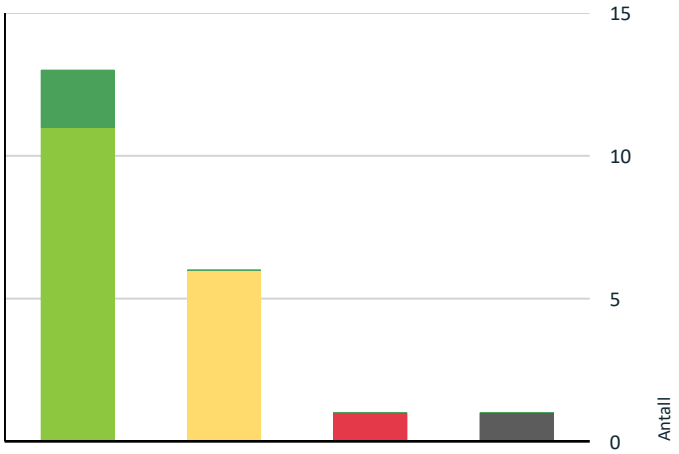
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass. Prod. 2021

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1898. Bygningen er omgjort fra næring til leiligheter 2006. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Saltak takform, tekket med stålplater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og betong, innfelte downlights i entre. Vegger med malte plater. Gulv med parkett, elektrisk gulvvarme i alle rom. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,30 m, i entre ble målt til: 2,15 m og på hemsen til 0,96 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp opp til hems.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det registreres manglende rekkverk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å sikre at trappen er stabil, har sklisikre trinn, og er forsvarlig festet for å minimere risiko for fall. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Glatt innerdør. Glatt skyvedør.

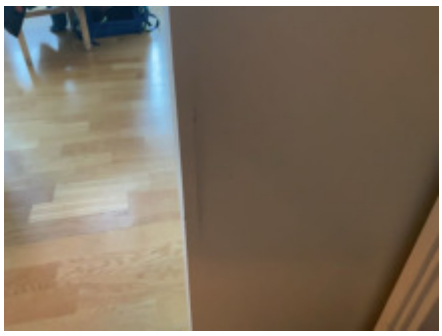
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på skyvedør mot entre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør vurderes å skifte dør for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Stålsluk.

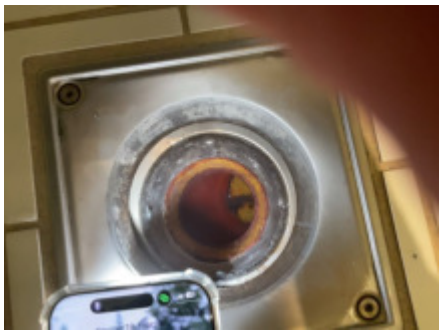
Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

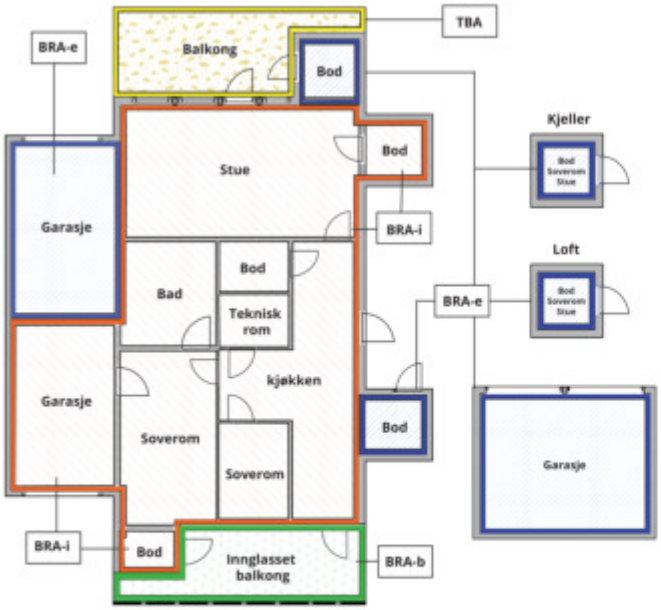
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems						7	7
3. etasje	24			24			24
Kjeller		5		5			5
SUM	**24**	**5**				**7**	**36**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
3. etasje	Entré, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Hemsen har lavere takhøyde en 1,90 m og begrenser måleverdig arealer.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Øystein Tronstad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Alnagata 11

Hjemmelshaver
Borettslaget Den Norske Skofabrik. org.nr: 988424587

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK	988424587		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Øystein Tronstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
97

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250036

Selger 1 navn
Øystein Tronstad

Gateadresse
Alnagata 11

Poststed	Postnr
Oslo	0192

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250036

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele gården fikk nye vinduer for en del år tilbake.

Arbeid utført av: Borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250036

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250036

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250036

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Tronstad	6b04b09260372bb62910a6ad883dd2ead3330323	17.02.2025 13:09:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250036

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-25-0036 alnagata 11 . Vår ref.: 7180-1-097 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Den Norske Skofabrik
Organisasjonsnr:	988424587
Andelseier:	Tronstad, Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	097
Adresse:	Alnagata 11, 0192 OSLO
Andelsnummer:	97
Gnr.	233
Bnr.	15
Borettsinnskudd:	Kr. 383 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93062600.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja har 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. Borettslaget har inngått avtale om IN-ordning, det er mulighet for innbetaling i forbindelse med forfall 1. september og 1. mars. IN-ordningen er kun for lånenr. 94927017916, og lånenr. 94927017908.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
En del andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje, som vi forutsetter følger boligen ved salg. (Md. garasjekostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, det påløper eierskiftegebyr ved salg av bruksrett til garasje) Det er ikke tillatt for andre enn andelseiere i borettslaget å ervere garasjeplass i borettslaget. Det anbefales ikke å selge garasjeplasser separat pga. fellesgjeld. Avdeling Eierskifte må få tydelig beskjed om garasjeplassen ikke følger med ved salg. Garasjelånet betjenes av andelseiere som har kjøpt bruksrett til garasje (bortsett fra de andelseiere som har innfridd sin andel gjeld av garasjelånet). Kapitalkostnader for garasjelån gjelder Lånenr. 94927017916. For mer informasjon om etablering av ladepunkt, se side 5, 6, 7, 37 og 38 i innkallingen til ordinær generalforsamling 2023.
For fem boliger i 1. – 3. etasje viser tegningene at de er treromsleiligheter uten hybel, med avvikende planløsning fra 2006. Dette gjelder leilighetene H0109 (andel 9), H0209 (andel 48), H0309 (andel 86), H0236 (andel 75) og H0336 (andel 113). Tegninger som viser korrekt planløsning med hybel ble sendt inn 18. desember 2006, men er ikke formelt godkjente. På grunn av endrede tekniske forskrifter vil det ikke være mulig å få hyblene i de fem boligene formelt godkjente uten omfattende ombygginger eller dispensasjon fra PBE. Ved salg av disse andelene be om å få fullstendig notat tilsendt på e-post.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927017908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	91 069 254,85
Innfrielsesdato:	01.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927037771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	13 427 415,00
Innfrielsesdato:	01.04.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927017916
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	2 704 857,70
Innfrielsesdato:	01.04.2043
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: 5 864,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto renter	2 140,70	
Lån nr: 9492701790; IN lån 2 - Akonto avdrag	1 216,68	
Bredbånd	140,00	
Vedlikeholdsfond	212,00	
Kabel-tv	163,00	
Felleskostnader	1 992,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	261,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 665,-
Annen formue:	7 067,-
Gjeld:	504 552,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927017908
Restsaldo:	456 114,52
Kapitalkostnader:	3 405,81

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927037771
Restsaldo:	44 148,59
Kapitalkostnader:	362,98

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 500 263,11,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7180

Borettsl. Den Norske Skofabrik

Velkommen til årsmøte i Borettsl. Den Norske Skofabrik

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7180

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen
7. Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.
8. Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak
9. Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.
10. Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.
11. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG
12. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettsl. Den Norske Skofabrik

Sak 1

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 2

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pernille Olsen, velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kari Grindaker og Marie Brandal er valgt.

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. Årsrapport - 7180.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret, satt til kr 429 566.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.

Sak 6

Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På nest nederste plan (3) i garasjen vår har vi et ubrukt areal (se rutete felt på vedlagt plantegning). Det står i dag oppmerket som p-plasser, men ingen har per i dag bruksrett til disse.

Disse plassene har opprinnelig vært tiltenkt biloppstillingsplasser, men i praksis lar det seg ikke gjøre å komme ut og inn med bil.

Styret ønsker at dette arealet skal komme felleskapet til gode, og foreslår å omgjøre dette til felles sykkelparkering med f.eks stativ. Vi kan vurdere om det er hensiktsmessig med et gitter-rom man kan låse, eller om det holder med enklere løsninger som stativ festet i bakken e.l.

Vi ønsker også å lage en tilsvarende sykkelparkering på øverste plan, der det allerede står noen sykler.

Sykkelparkeringen skal ikke være til hinder for tilgang til boder og bilparkering rundt.
MC-parkeringsplassen til venstre for utgangen på første plan (som vist på tegningen), må avvikles/flyttes, da denne sperrer tilgang til boder, uavhengig av ønsket sykkelparkering bak. Å flytte denne til samme område på 3.plan, kan være et alternativ.

Det er ikke innhentet pristilbud på dette. Styret ønsker først samtykke fra generalforsamlingen for å gå videre med ny sykkelparkering i garasjen. Styret går ut i fra at det finnes rimelige løsninger for å få etablert dette, og har mandat til å stå for innkjøp av sykkelparkering, dersom forslaget blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.

Vedlegg

2. Alnagata 11 Garasje Planløsning (1).pdf

Sak 7

Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I år har vi hatt utfordringer med takviften til vårt felles ventilasjonsanlegg til fløy A/B, som sluttet å virke. Ventertek ble tidlig iverksatt for jobben, men det har vært en tidkrevende prosess, til alles fortvilelse. Det viste seg at takviftemodellen var gått ut av produksjon, og reparasjon av den gamle viften var svært utfordrende. Passende materialer var bl.a vanskelig å få tak i, og innen rimelig tid, i tillegg til dårlig arbeidsforhold på såpeglatt blikktak, uten gode sikringsmuligheter og adkomst. Det hele ble en provisorisk løsning, med strømtilførsel fra leiligheten til en hjelpsom beboer, som også stadig ga adgang til arbeidsfolket fra sin balkong.

Omsider fant Ventertek noen gamle ubrukte vifter av rett modell på lager hos en samarbeidspartner utenlands, som kunne shippe og fly inn dette til oss. Vi har nå erstattet den defekte viften med en ny, og vi venter nå på resterende tilsendte vifter m/motor, til gjenstående takvifter på bygget, til beredskap dersom disse skulle ryke og.

I tillegg til nye vifter, reparasjon og montering, utføres i mai også kanalrens i bygget og vedlikehold av ventilasjon i garasje. Summen av kanalrens/vedlikehold og overnevnte prosjekt med takvifter, havner på i underkant av ca 350 000 kr.

Styret anbefaler at vi bruker av vedlikeholdsfondet vårt til å dekke disse kostnadene.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.

Sak 8

Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenhet i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.

Forslag til vedtak

Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.

Sak 9

Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Servicepartner Oslo pumpeservice har oppgradert pumpesystemet for garasjens to kummer og hovedpumperom i bygget. Dette er forbedringer som stiller pumpene sterkere i møte med ekstremvær. Det skal også saneres i berørte boder og hovedpumperom, etter oversvømmelsen der.

Forslag til vedtak

Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.

Sak 10

Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er utført reparasjoner og oppgradering på snøfangere på taket, men det er også planlagt videre etterstramming av snøfangere, samt etablering av utganger til tak via eksisterende luker, og montering av takstiger og sikringsskinner. Per i dag finnes ingen enkel adkomst eller sikring på taket for arbeidere, og all service på tak blir fordyrende med lift/stillas m.m. Det er strenge krav til sikkerhet for slikt arbeid, og i dag sliter vi med å møte disse kravene. Vi har nå sammen med vaktmester og Storo blikkenslager, kommet frem til en løsning som vil gi enkel og sikker tilgang til arbeidere, for f.eks service på ventilasjon, blikk, vinduer, snøfangere, takrenner m.m.

Basert på tilbud vi har forhandlet frem, ønsker vi å øremerke fra vedlikeholdsfondet kr 600 000 til overnevnte prosjekt. Vi prøver imidlertid å redusere dette beløpet betydelig, bl.a ved å ordne alternativ lift for jobben, slik at vi unngår kostnader med sperring av fortau m.m..

Forslag til vedtak

Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.

Sak 11

GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Forslag fremmet av:
Salim A Khan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse beboermøtene? Styret ser ikke at dette er nødvendig, og viser til begrunnelse under.

Basert på bl.a beboerundersøkelsen ifm denne generalforsamlingen, der kun én beboer ønsket fysisk GF, anser styret det som unødvendig å vedta at det skal avholdes to fysiske møter i året.

Styret beslutter om årsmøtet skal være digitalt eller fysisk. Vi gjør oppmerksom på at eiere som til sammen besitter 10 % (minimum to eiere) av stemmene, kan kreve et fysisk møte, jf. eierseksjonsloven § 41, annet ledd/ borettslagsloven §7-4, fjerde ledd.

Forslag til vedtak

Det skal holdes halvårlige beboermøter som skal gjennomføres fysisk og som velger møteleder blant beboere som ikke er styremedlem, nærstående eller forretningsfører.

Sak 12

GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Forslag fremmet av:
Salim A Khan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse befaringene? Styret ser ikke at dette er nødvendig. Det avholdes jevnlige arbeidsmøter og

bygningsmessige befaringer av styret, vaktmester og eksterne aktører. Beboere står selv fritt til å befare bygget, og styret tar gjerne imot spørsmål om byggets vedlikehold og prosesser.

Forslag til vedtak

Det skal gjennomføres årlige befaringer for beboere av byggets vedlikehold.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer/Styreleder:

Det er ingen styremedlemmer eller styreleder til valg i år.

Sittende styre er: Fartein Orestad (styreleder), Christopher Sand, Morten Friis-Lund, Adèle Jutulstad og Erling Aarønæs.

Varamedlemmer:

I år skal det stemmes inn to nye varamedlemmer.

Valgkomité:

Vi har og historisk sett hatt en valgkomité, som har jobbet frem innstillinger av nye kandidater til tillitsverv. Dette ønsker styret å gjenopprette. Meld gjerne interesse om du som andelseier kan tenke deg å bidra med dette viktige arbeidet. (Det er satt opp 2 til valg).

Kandidater som har stilt til valg, presenteres under.

Vi har ikke funnet noen kandidater til v**algkomitén** dessverre, ta kontakt om du vil bistå i valgkomitén.

Roller og kandidater

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

- Georg Øvland

  Jeg er relativt nyinnflyttet i 1. etg. og ønsker å bli bedre kjent med borettslaget og bidra til trivelige omgivelser. Jeg er 29 år, siviløkonom, katteeier og har erfaring fra styreverv i frivillige organisasjoner og som tillitsvalgt på jobb.
  Mvh
  Georg
- Mikkel Simensen

  Er forvaltningskonsulent og forretningsfører. Jobber til det vanlige med å rådføre styrer i drift og forvaltning.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fartein Slåttebrekk Orestad	Alnagata 11
Styremedlem	Erling Aarønæs	Alnagata 11
Styremedlem	Morten Friis-Lund	Alnagata 11
Styremedlem	Adele Jutulstad	Alnagata 11
Styremedlem	Niels Christopher Sand	Alnagata 11

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettsl. Den Norske Skofabrik
Borettslaget består av 143 andelsleiligheter.
Borettsl. Den Norske Skofabrik er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988424587, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
233 15

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettsl. Den Norske Skofabrik har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023/2024:

Styrets orientering om drift og vedlikehold av borettslaget
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret jevnlig avholdt styremøter, og hatt daglig dialog innad i styret og med vaktmester. Vi har behandlet og vedtatt saker daglig, både enkeltstående saker og i tilknytning til større prosjekter over tid. Videre har vi hatt arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer og tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår rådgiver i OBOS, Pernille Olsen.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Besvare henvendelser
I tillegg til fremmøte ved akutte hendelser (politi, brann, sanering) har styret behandlet i overkant av 1.400 henvendelser per mail, i tillegg til telefoner, andre kanaler, og på styrevakter i perioden. Henvendelsene kommer bl.a fra andelseiere, leietakere, meglere, advokater, samarbeidspartnere og leverandører og dreier seg om alt fra enkle opplysninger om nøkkelbestillinger til kompliserte juridiske problemstillinger.

Styrevakt
Styret er tilgjengelig annenhver tirsdag kl. 18:30-19:00 ved postkassene. Her er styret behjelpelige med henvendelser hva angår bosituasjon, vaskerom, nøkler, boder, økonomi etc. Styret oppfordrer beboere til å bruke denne tjenesten ved behov, det er alltid hyggelig å slå av en prat med gode naboer.

Kompetanseheving
Det tilrettelegges og oppfordres til kursing og intern kunnskapsoverføring.

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

Gjennomgang av leverandører
Styret jobber kontinuerlig med å følge opp leverandører, både på pris og produkt, for å sikre at borettslaget har best mulig betingelser og kvalitet i leveranse. Eksempelvis har vi nylig byttet strømleverandør, forsøkt å reforhandle lånebetingelser i Handelsbanken, fått tilbakebetalt fra Renovasjonsetaten, og forhandler nå med forsikringsselskap.

Godkjenning av nye andelseiere
Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler. Primært har arbeidet tilknyttet dette bestått av godkjenning av nye eiere, men det er også medført noe arbeid i forbindelse med utflyttere som ikke har vært ryddig i sine salgsoppgaver, overrekkelse av nøkler, garasjeplass, bod o.l.

Behandling av søknader om bruksoverlating
Søknader om bruksoverlating (utleie) blir løpende vurdert og behandlet av styret. Styret følger disse særdeles strengt. Styret har jobbet målrettet de seneste årene med å forhindre uberettiget bruksoverlating i borettslaget. Styret vil fortsette dette arbeidet da dette har gitt tydelige resultater i form av mindre støy, mindre hærverk og generelt flere som tar vare på borettslaget vi bor i. Bomiljøet bedres uten tvil i denne sammenheng.

Økonomiske disposisjoner
Styret har sammen med rådgiver i OBOS vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene etter behov. Vi økte felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2024, som gir selskapet ca. kr. 320 000,- i økte inntekter for 2024. Videre ser vi det som hensiktsmessig å fortsette å bruke Vedlikeholdsfondet aktivt. Dette som et direkte grep for å unngå unødvendige låneopptak og ytterligere økning i fellesutgifter, i en tid med økte renter, avgifter og kostnader. Vi håper generalforsamling igjen støtter oss i dette synet, og bevilger fullmakt til å belaste vedlikeholdskontoen for foreslåtte vedlikeholdsprosjekter.

Nibor90 (Vedlikeholdsfondet)
Styret har vedtatt å flytte vedlikeholdsfondet vårt til en konto i Handelsbanken med høyere rente, som kalles Nibor90. Fondet vil flyttes gradvis, slik at vi er sikre på at vi har nok disponible midler til nærliggende vedlikeholdstiltak. Aberet med denne kontoen er tre måneders varsel for uttak, men rentefordelene vi får med dette vil, etter styrets vurdering i samråd med Obos, overgå ulempen.

Avsatte midler til oppgradering av strømnettet
Det ble ikke nødvendig å bruke fjorårets avsatte midler fra vedlikeholdsfondet til oppgradering av strømnettet, da det ikke var behov for denne oppgraderingen. Disse midlene forblir derfor i fondet, til fordel for andre prosjekter.

Bytte av forsikringsselskap
Styret har vedtatt å bytte forsikringsselskap til bygget, fra Protector (Profinans) til Gjensidige. Vi har hatt et godt samarbeid med Protector, men de klarer dessverre ikke matche tilbudet vi fikk fra Gjensidige. Vi har kontinuerlig fokus på å kutte unødvendige kostnader for borettslaget, og med årspremien og beregnet årlig kundeutbytte fra Gjensidige, vil vi spare ca 170 000kr.

Vedlikehold
Styret har tidligere i samråd med OBOS Prosjekt gjort grundige befaringer i bygget for utarbeidelse av en prioritert vedlikeholdsplan, og det er gjort og gjøres en rekke beregninger og analyser rundt dette. Styret og vaktmester jobber kontinuerlig med tiltak for å imøtegå disse punktene. Vi jobber innenfor økonomiske forsvarlige rammer, og arbeidskapasitet til vaktmester og styret, og prioriterer etter grad av nødvendighet.
Vi evaluerer fortsatt behov for utskifting av personheis og økonomi rundt dette. Foreløpig har personheisen holdt stand. Ellers fortsetter forefallende vedlikehold om vanlig, i samarbeid med vaktmester og eksterne samarbeidspartnere. Mer informasjon følger på noen av sakene under. På generelt grunnlag ønsker styret at Vedlikeholdsfondet brukes mer aktivt i tiden fremover. Dette for å unngå unødvendige hevinger av felleskostnader i en tid med økte renter, strømpriser mm for oss alle.

Radon
Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenhet i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.

HMS
Styreleder følger opp gjeldende vilkår for HMS og internkontroll i perioden. Arbeidet utføres i samarbeid med Smekk AS for å sikre et godt og sikkert miljø i gården. Den mest kritiske episoden var i vinter, da en del av snøfangeren på taket løsnet og falt ned ved inngang fra bakgård til glassdør. Vaktmester hadde i forkant sperret av området, men alt i alt var vi heldige at dette ikke skjedde ved et annet tidspunkt og traff noen. Dette har rett og slett vært en tilsynsglipp, da snøfangerne har vært antatt befart og utbedret samtidig med annet takblikk og fasade, under vindusprosjektet. Vi iverksatte umiddelbare reparasjons- og utbedringstiltak (bl.a. dobbel snøfanger), og jobber nå med å etablere permanent infrastruktur for enkel tilgang til tak. Dette vil gjøre det tryggere, enklere og billigere for befaringer, service og vedlikehold av tak og tilbehør.

Rengjøring
I perioden har Havfruen Renhold AS foretatt ukentlig renhold, og ekstra rengjøring ved behov. I år utfører vi også ny garasjevask. Mer info om garasjevask kommer senere.

Internett og TV
Styret stiller seg fornøyd med det nye tilbudet fra Telia. Per i dag leveres 1000 mbps på linja til alle leiligheter i bygget. Telia leverer også digital grunnpakke for TV. Dette faktureres sammen med fellesutgiftene. Minner også om at man kan bytte inn original WiFi-ruter til en fremforhandlet og bedre utgave i Telia-butikker. Info om dette har vi formidlet tidligere.

Sikkerhet
Styret vurderer løpende sikkerhetssituasjonen i bygget, i samarbeid med Securitas og tilbakemelding fra beboere. Styret henstiller alle beboere til å holde dører lukket, og ikke slippe inn fremmede i bygget. Vi har hatt befaringer og fått tilbud på oppgradering av overvåkningssystemet vårt og drift av det, men har valgt å ikke gå for dette. Per i dag har vi altså ikke kameraovervåking. Kostnadene av dette vil ligge på i underkant av 100 000 kr i året, pluss noe utgifter for kabling og installasjon. Dvs. over 600 kr/mnd per andel, for å ha dette tilbudet. Denne utgiften har vi ansett som lite fornuftig i lys av driftskapital og høye levekostnader generelt. Den aller største årsaken til innbrudd og hærverk hos oss, har vært leietakere som bor i bygget, som har hatt tilgang til alle områder. Dette skjer på tross av synlige kameraer. Vi har opplevd tilfeller der politiet har arrestert gjerningspersonene, men at vi likevel må stå for forsikringsutgiftene knyttet til skader. Dette undergraver hensikten med kameraovervåking. Det beste forebyggende tiltaket er derfor å være grundig i utvelgelse av leietakere. Styret jobber også stadig med å avdekke og stoppe ulovlige bruksoverlatinger, og vi opplever at bomiljøet og sikkerheten i den siste tiden har bedret seg.

Ved å også bli bedre kjent med nære naboer, bygger vi sammen tillit til hverandre og følelsen av trygghet.

Vi betaler for bomiljøvakt av Securitas, og oppfordrer beboere til å bruke denne tjenesten ved behov. Ring ved husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer, eller følelsen av utrygghet. Tjenesten er døgnåpen. Telefon: 22 97 10 70

Innboforsikring
Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, også i boder.

Dyrehold i borettslaget
Mange av beboerne i borettslaget har hund(er) og katt(er). Vi minner om at det ikke er tillatt å lufte hunder i bakgården. Bruk av bånd skal benyttes på felles eiendom. Alle dyreeiere er pliktig til å ta opp ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på vei inn og ut fra eiendommen. Vi opplever at dette har bedret seg de siste årene, med ansvarsbevisste dyreeiere. Takk.

Andelseiers eget ansvar
Som det kommer frem av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for å organisere et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand. Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. Elektrisk anlegg og vannrør, varmtvannsbereder mm. må det føres jevnlig tilsyn med. Det vises her til andelseiers vedlikeholdsplikter. Om beboer oppdager feil eller mangler i fellesarealer skal dette varsles vaktmester og styret.

Fokus på forsøpling
Vi minner om at Oslo kommune har en fast, mobil gjenbruksstasjon en gang i uken (med unntak av den aller siste tiden, pga byggearbeider). Allikevel blir det fortsatt etterlatt søppel/møbler/skrot og farlig avfall i søppelskuret, i garasjeanlegg og oppganger. Ofte ved månedsskiftet som er typiske inn/utflyttingsdatoer. I samarbeid med Smekk AS har styret iverksatt faste rutiner for rydding forbundet med denne forsøplingen og har fokus på å viderefakturere kostnaden der dette er mulig. Styret ønsker å presisere at dette er en kostnad som ellers tilfaller andelseierne og utgjør fellesskapet rundt **60 000** kroner i året. Vi ber om at beboere er bevisste på å minne hverandre om at møbler etc. ikke blir hentet av Oslo kommune, og kan dermed ikke legges igjen i søppelskur eller i fellesområder. Ikke minst går dette ut over bomiljø, trivsel og brannsikkerhet. Med noen unntak har dette blitt bedre den siste tiden. Vi minner ellers om kommunenes retningslinjer for kildesortering. Vi kildesorterer matavfall i grønne poser, plastemballasje i lilla poser, og restavfall i vanlige handleposer. De grønne og lilla posene får du gratis i matbutikken. De tre posene kastes i samme beholder i søppelskuret. Papp må brettes og komprimeres før det kastes i egen beholder. Takk for alle som bidrar til dette, og vi ber dere gi beskjed dersom dere ser et varig behov for å anskaffe flere eller fjerne kontainere.

Den siste tiden har enkelte tatt seg tilrette med å legge søppel i vinduskarmen i trappen over postkassene. Dette er til sjenanse for alle som går forbi, og må opphøre umiddelbart. Ønsker noen å gi bort ting innad, kan dette gjøres via Vibbo, eller facebookgruppen.

Vannlekkasjer
I perioden har det vært flere vannlekkasjer. Enkelte av disse knytter seg til varmtvannsberedere som har begynt å lekke, lekkasjer fra oppvaskmaskiner eller i forbindelse med mangelfull membrantetting på bad. Spesielt overgang til slukmansjett er utsatt. Vi henstiller alle andelseiere om å føre tilsyn med sine beredere, vannfordelerskap og sluk. En videre anbefaling er å få ettermontert godkjent lekkasjestopper fra rørlegger. Lekkasjedetektor/vannalarm for tidlig varsling kan kjøpes fra 200,- og opp, kan plasseres under vask, oppvaskmaskin, bereder mm. Varmtvannsberedere har en gjennomsnittlig levetid på ca 15-20 år. Enten bør den da skiftes ut med ny, eller minimum vedlikeholdes med nye pakninger, og utskifting av blandeventiler og varmekolbe.

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

Håndtering av beboersaker
Flere andelseiere har blitt tilskrevet om brudd på husordensregler, både grunnet bråk og/eller brudd på vedtekter, som ved ulovlig bruksoverlating. Begjæring om tvangsutkastelse og tvangssalg har også blitt iverksatt. Som nevnt i årsrapport fra i fjor, stod vi bl.a overfor en problemstilling der en ikke-juridisk person kjøpte en andel ulovlig i borettslaget, uten hjemmel i Borettslagsloven og våre vedtekter. Denne fremgangsmåten går utover bomiljø og er heller ikke ønsket i et borettslag. Aksjeselskapet har solgt, og saken er nå avsluttet.
Styret ser en stadig bedring i bomiljø og prioriterer dette arbeidet. Vi er avhengig av løpende tilbakemeldinger fra dere når brudd på husordensregler og vedtekter oppstår.

Bakgården
De siste årene er det på initiativ fra flere blåst liv i bakgårdsgruppa. Styret ønsker å støtte opp om engasjementet gjennom tilrettelegging av nødvendig utstyr, samt beplanting. Ta kontakt om du ønsker å være en del av bakgårdsgruppa. Bakgården brukes mye, pyntes og ryddes på eget initiativ fra beboere, og det er veldig hyggelig å se. Bakgården er for alle i vårt brl, og minner på at man ikke kan “booke” bakgården og bord for private arrangementer. Ta hensyn til hverandre mtp. plass, lyd og søppel. Vi fortsetter å organisere vår/høst-dugnader og julegrantenning fremover.

Reparasjon og bytting av takvifte til fellestrekk.
Mange av dere i fløy A og deler av fløy B, opplevde i vinter mangelfull ventilasjon fra fellestrekket. Det var en av viftene på taket som var defekt. Ventertek reparerte den midlertidig, da disse har gått ut av produksjon, imens vi ventet på mottak av nye, som var svært vanskelig å få tak i og med lang frakttid. Ny vifte er nå montert. Vi bestilte samtidig tilsvarende vifter til øvrige fløyer i bygget, så det blir kortere nedetid dersom en annen vifte tar kvelden.

Rens av ventilasjonskanaler/avløpsrør.
Som del av vedlikeholdsarbeid, utfører Ventertek i mai rens av hele byggets ventilasjonskanaler. Infoskriv om dette er sendt til beboere via Vibbo/mail. I tillegg til utskiftning av kanalvifter og service på ventilasjonsanlegg i garasjen.

I mai blir også resterende avløp spylt av Gravco. Det gjenstod en rørstamme fra forrige vedlikeholdsspyling som ikke ble renset, da vi ikke fikk tilgang til en vesentlig leilighet i dette området.

Oppgradering av pumperom i garasje og hovedpumpekum
Servicepartner Oslo pumpeservice har oppgradert pumpesystemet for garasjens to kummer og hovedpumperom i bygget. Dette er forbedringer som stiller pumpene sterkere i møte med ekstremvær som Hans.

Drenering
Dreneringsprosjektet langs Arctandersgt. og nytt sandfang, viser seg å være vellykkede prosjekter. Under stormen Hans, har vi bl.a monitorert effekten av sandfanget, samt fuktmålere langs ytterveggen av hele fløy C, og rapportene viser sunne verdier. TEK-Zence måler disse verdiene, og vi har løpende dialog og gjennomgang av rapporter. Som nevnt over, har vi gjort tekniske oppgraderinger i pumperom i garasje og hovedbygning. I samarbeid med vaktmester og eksterne aktører, har vi utført tiltak med utbedringer av vanninnsig ulike steder i bygget. Hovedutfordringen er nå fordrøyning og føring av overflatevann i bakgård (søppelskur, isbelagte sluk i bakgård, gangbroer). Vi jobber videre med å forbedre dette, på en økonomisk fornuftig måte. Det er også gjort renoveringstiltak, eksempelvis U1 ved personheis og U1 ved vareheis.

Elbil-lading
Vi har mottatt flere tilbud fra ulike entreprenører, og har valgt det tilbudet som vi anser som det beste med tanke på pris og tilbakemeldinger fra tidligere kunder, samt vurdering av ladebokser. Torshov Elektro AS har blitt valgt til dette prosjektet. Det er planlagt opprettelse av infrastruktur for elbilladere i tredje og fjerde kvartal av 2024, med planlagt oppstart rett etter sommeren. Det vil bli installert infrastruktur for elbilladere på alle parkeringsplasser i garasjen, hvorav hver eier av en garasjeplass kan bestille en ladestasjon, det vil da bli montert en ladestasjon på en klargjort bakplate. Vi har mottatt tilskudd fra Oslo kommune for å dekke deler av kostnadene til ladeanlegget. Resterende kostnader for utbygging av infrastrukturen må dekkes av eierne av garasjeplassene. Mer informasjon om dette vil komme nærmere sommeren.
Vi har i denne prosessen også avdekket noen interne misforståelser blant beboere angående bruksrettigheter til parkeringsplasser, samt en feilregistrering, som nå er rettet opp. Det har vært viktig å få kontroll på samtlige plasser, da det skal installeres ladepunkter på bekostning av garasjeplasseiere.

Nye postkasser
Våre gamle postkasser har lenge vært modne for utskiftning. Da vi den siste tiden opplevde flere innbruddsforsøk på dem, valgte vi å foreta en ekstraordinær generalforsamling, for å stemme over bruk av vedlikeholdsfondet til å finansiere nye postkasser. De nye kassene ble valgt med fokus på kvalitet, sikkerhet og pris. Vi er svært fornøyde med denne oppgraderingen, og med sparkling, listverk og maling etter riving av de gamle, er det et flott syn som møter oss når vi går inn i bygget. Vi ønsker å opprettholde et ordentlig uttrykk, så nye skilt skal bestilles via vaktmester Smekk AS.

Ny strømleverandør (Entelios)
Vi i styret ble enige om å innhente tilbud på ny strømleverandør. OBOS foreslo at vi skulle se nærmere på Entelios, hvor de har forhandlet frem en bra avtale for sine kunder, og slik fungerer den: Entelios leverer miljøvennlig strøm fra norske kraftprodusenter til boligselskapenes fellesarealer. Forvalterne i Entelios jobber for å slå gjennomsnittet for spotprisen i løpet av et år. Det OBOS-forvaltede boligselskaper betaler i snitt per kWh gjennom hele året, skal altså være mindre enn gjennomsnittsprisen i strømmarkedet. Dette målet har forvalterne i Entelios nådd de siste åtte årene. I fjor betalte kundene en strømpris som var 17 prosent lavere enn spotprisen. De slo spotprisen med 14,07 øre per kWh.

Renovasjonsetaten, skadesaker og tilbakebetalinger.
Styret har stadig fulgt opp skader på bygg/blikk, påført av søppelbilen. Skadet blikk har blitt reparert, men blir fort ødelagt igjen. Vi purrer stadig på bedre løsninger, som mindre søppelbil, parkering lenger opp osv. Det er en utfordrende problemstilling, pga tunge kontainere i oppoverbakke, avstand m.m. Vi har i år monitorert hvor ofte søppelbilen tømte restavfall + papp, samt kontrollert antall registrerte kontainere i systemet til etaten. Vi fikk avdekket avvik og feilregistrering av kontainere, og fått tilbakebetalt ca 300 000 kr fra renovasjonsetaten.

Heis
Personheisen holder stand, og det er vi glade for. Takk til alle som tar hensyn og kun bruker den til persontransport, og ikke flytting. Vareheisen opplever litt barnesykdommer, og vi er tett på Schindler mtp service og eventuelle reklamasjoner ved vedvarende problemer. Schindler er imøtekommende og samarbeider godt.

Skadedyr
Vi har utført løpende skadedyrkontroll i samarbeid med vår servicepartner Oslo Veggdyrkontroll AS, og gjennomgår kvartalsvise rapporter, som tilsier at dette er under kontroll med nåværende åtestasjoner. Ingen ytterligere tiltak nødvendig.

Brannsikkerhet
I år har vi utført brannvernskontroll i samarbeid med Norsk Brannvern AS, samt kontroll av fellesalarm-anlegget, utført av Schneider. Enkelte nye detektorer er på plass, samt pulverapparat. Det jobbes med oppdatert skilting, og brannport i garasje er reparert og funksjonstestet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettsl. Den Norske Skofabrik.

Lån

Borettsl. Den Norske Skofabrik har tre lån i handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: KMZOJ-JFPND-8M4NE-0O0QN-3ESNE-HNXZU

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KMZOJ-JFPND-8M4NE-0O0QN-3ESNE-HNXZU

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**277 156**	**3 225 475**	**277 156**	**833 240**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 676 746	6 540 536	4 627 865	4 059 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 782 814	-4 834 117	-4 569 000	-3 696 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-6 341 345	-3 855 107	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-846 896	-799 630	0	0
Uttak øremerk. bankkto		850 393	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**556 084**	**-2 948 318**	**58 865**	**363 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**833 240**	**277 157**	**336 021**	**1 196 240**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 726 687	2 649 128
Kortsiktig gjeld	-893 447	-2 371 971
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**833 240**	**277 157**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 419 955	7 243 060	7 817 280	8 354 556
Innkrevde felleskostnader	2	7 884 996	7 553 840	6 985 720	8 231 444
Andre inntekter	3	46 977	75 902	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 351 928**	**14 872 802**	**14 833 000**	**16 616 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 569	-60 569	-60 569	-63 000
Styrehonorar	5	-429 566	-429 566	-429 566	-450 000
Revisjonshonorar	6	-19 571	-18 640	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-219 223	-210 760	-219 500	-231 000
Konsulenthonorar	7	-15 656	-16 828	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 258 403	-4 241 055	-1 040 000	-1 050 000
Forsikringer		-883 188	-804 455	-881 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-1 281 235	-1 070 492	-1 201 000	-1 416 000
Energi/fyring		-254 788	-382 442	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-538 867	-855 648	-520 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-1 574 052	-957 600	-1 031 500	-1 206 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 535 116**	**-9 048 055**	**-5 833 135**	**-6 426 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**9 816 812**	**5 824 746**	**8 999 865**	**10 190 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		6 341 345	3 855 107	0	0
DRIFTSRESULTAT		**16 158 157**	**9 679 853**	**8 999 865**	**10 190 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 944	43 260	0	0
Finanskostnader	12	-5 569 355	-3 182 578	-4 372 000	-6 131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 481 411**	**-3 139 318**	**-4 372 000**	**-6 131 000**
ÅRSRESULTAT		**10 676 746**	**6 540 536**	**4 627 865**	**4 059 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		10 676 746	6 540 536		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	213 887 520	213 887 520
Tomt		53 471 880	53 471 880
Andre varige driftsmidler	14	7 228 801	7 228 801
Øremerkede bankinnskudd	22	2 596 405	2 599 902
SUM ANLEGGSMIDLER		**277 184 606**	**277 188 103**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54 463	27 706
Forskuddsbetalte kostnader		159 756	151 013
Andre kortsiktige fordringer	15	9 074	16 080
Driftskonto OBOS-banken		1 470 934	1 314 590
Sparekonto OBOS-banken		32 459	1 139 739
SUM OMLØPSMIDLER		**1 726 687**	**2 649 128**
SUM EIENDELER		**278 911 293**	**279 837 231**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Annen egenkapital	16	89 356 642	78 679 896
SUM EGENKAPITAL		**89 370 942**	**78 694 196**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	118 212 104	128 336 263
Borettsinnskudd	18	68 289 800	68 289 800
Annen langsiktig gjeld	19	2 145 000	2 145 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**188 646 904**	**198 771 063**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 840	266 181
Leverandørgjeld		155 515	1 348 851
Påløpte renter		541 835	403 896
Påløpte avdrag		40 327	353 113
Annen kortsiktig gjeld	20	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**893 447**	**2 371 971**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**278 911 293**	**279 837 231**
Pantstillelse	21	293 434 000	293 434 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik

Fartein Slåttebrekk Orestad/s/ Morten Friis-lund/s/ Niels Christopher Sand/s/

Adele Jutulstad/s/ Erling Aarønæs/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN lån II	7 839 924
Felleskostnader	6 349 188
Vedlikeholdsfond	776 712
Kabel-TV	255 684
Tillegg	223 080
Garasjeleie	178 880
TV	60 264
Eiendomsskatt	41 188
Kapitalkostnader på IN-lån	241 269
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 495
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	328 267
Overført til kapitalkostnader	-8 419 955
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 884 996**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	7 904
Vaskekort	38 968
Regnskapskorrigeringer	105
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 977**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 429 566.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 571.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 968
Andre konsulenthonorarer	-4 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 656**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør II, Aarsrud Bygg AS	-22 043
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-22 043**
Drift/vedlikehold bygninger	-466 494
Drift/vedlikehold VVS	-311 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-230 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 219
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 647
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 454
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 258 403**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-41 229
Vann- og avløpsavgift	-601 340
Renovasjonsavgift	-638 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 281 235**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 144
Driftsmateriell	-7 032
Lyspærer og sikringer	-5 254
Vaktmestertjenester	-1 202 747
Vakthold	-62 505
Renhold ved firmaer	-236 755
Andre fremmede tjenester	-37 392
Trykksaker	-20
Andre kontorkostnader	-910
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 193
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 574 052**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 467
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 014
SUM FINANSINNTEKTER	**87 944**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 766 601
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-654 506
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-148 248
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 569 355**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	9 074
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 074**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	52 133 554
Egenkapital fra IN tidligere år	47 952 035
Egenkapital fra IN 2023	6 341 345
Reduksjon EK fra IN	-17 070 292
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**89 356 642**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2021	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	413 030	
Nedbetalt i år	277 498	
		-14 309 472
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2021	-6 505 920	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 382 580	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	103 516	
Nedbetalt tidligere, IN	1 748 864	
Nedbetalt i år, IN	199 313	
		-3 071 647
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2013	-199 324 070	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	42 746 082	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 401 590	
Nedbetalt tidligere, IN	46 203 171	
Nedbetalt i år, IN	6 142 242	
		-100 830 985
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-118 212 104**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	68 289 800
Pantelån	118 212 104
Påløpte avdrag	40 327
Beregnede IN-forpliktelser	37 223 088
TOTALT	**223 765 319**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

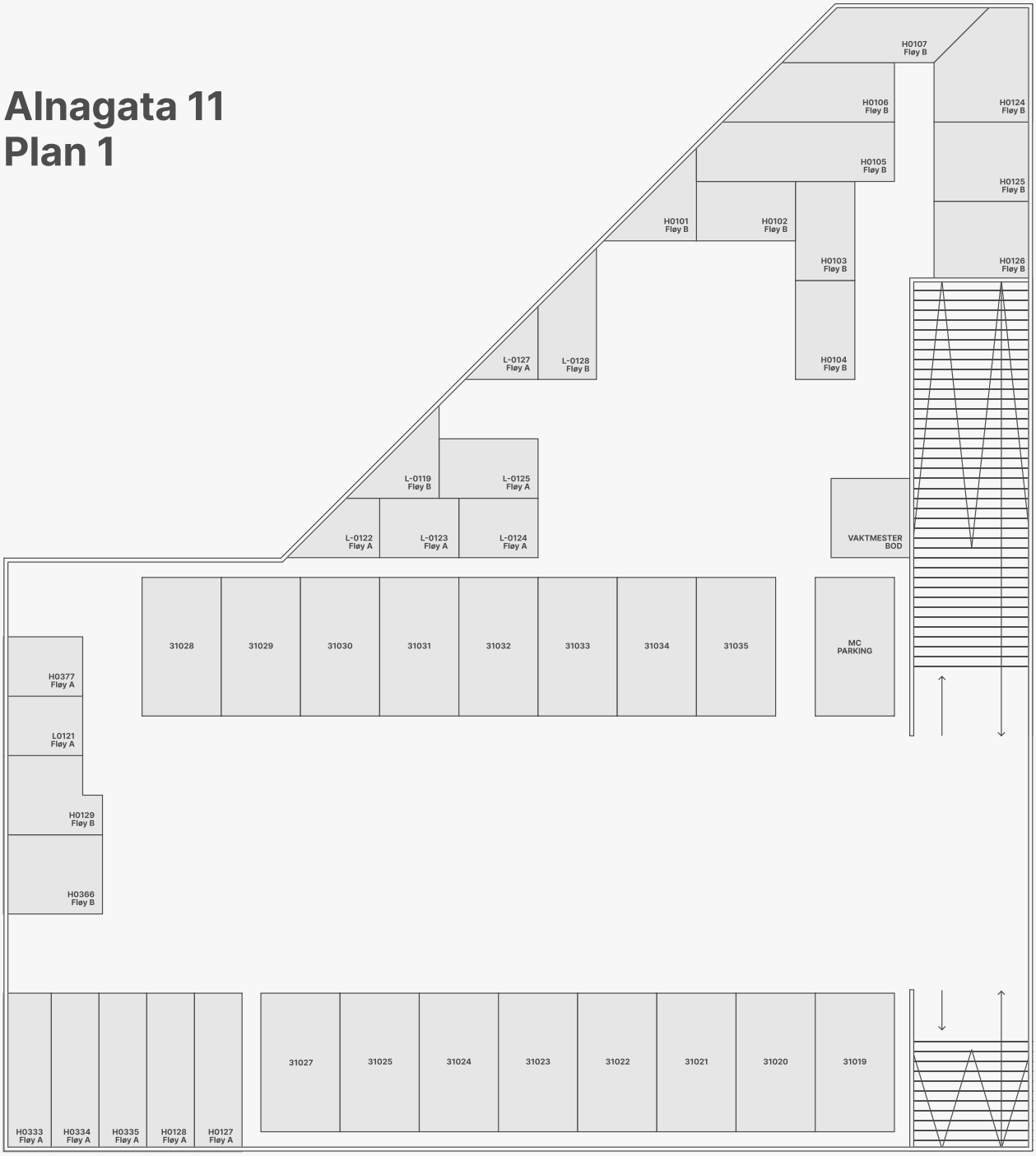
Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1456171-3.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

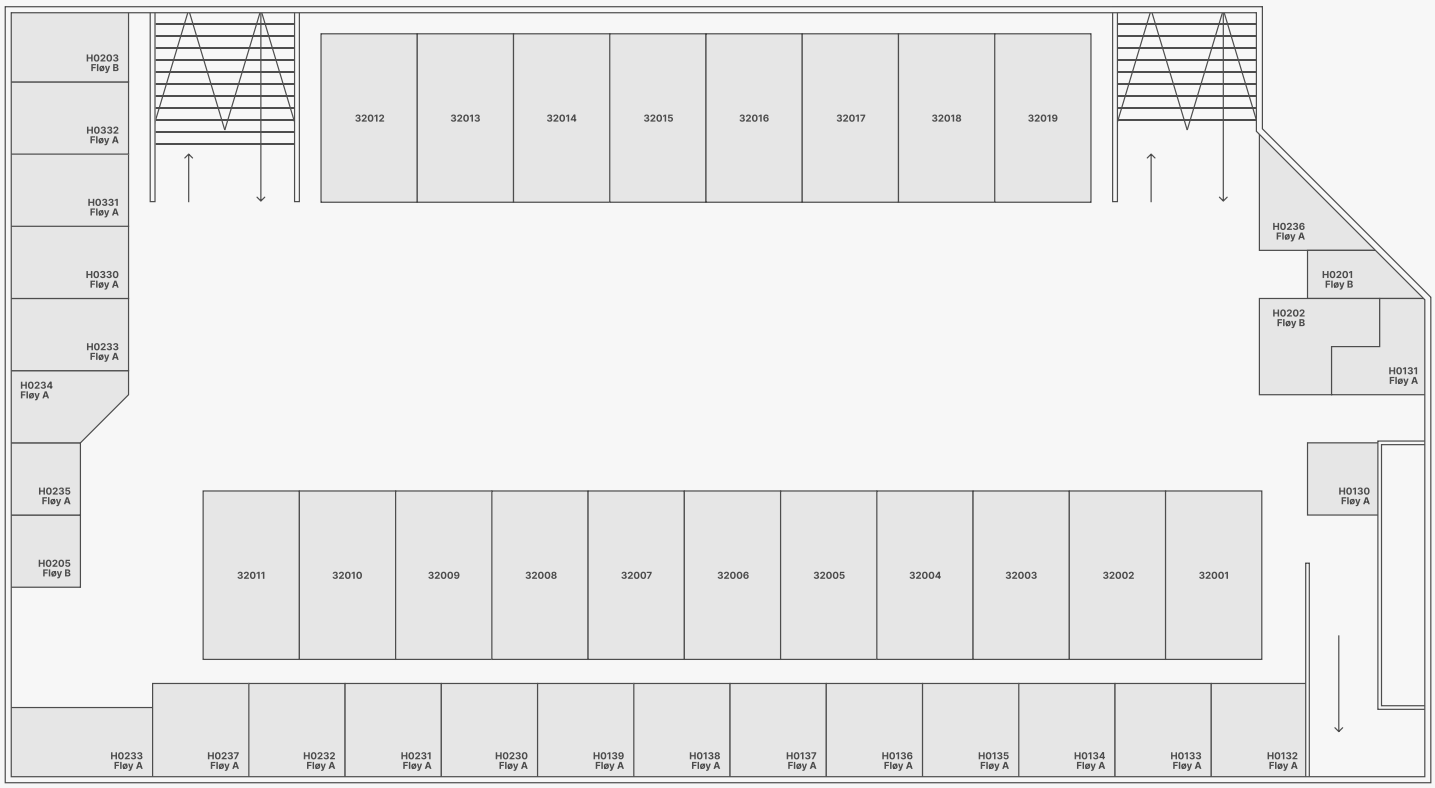
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. september og 1. mars.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Alnagata 11
Plan 1



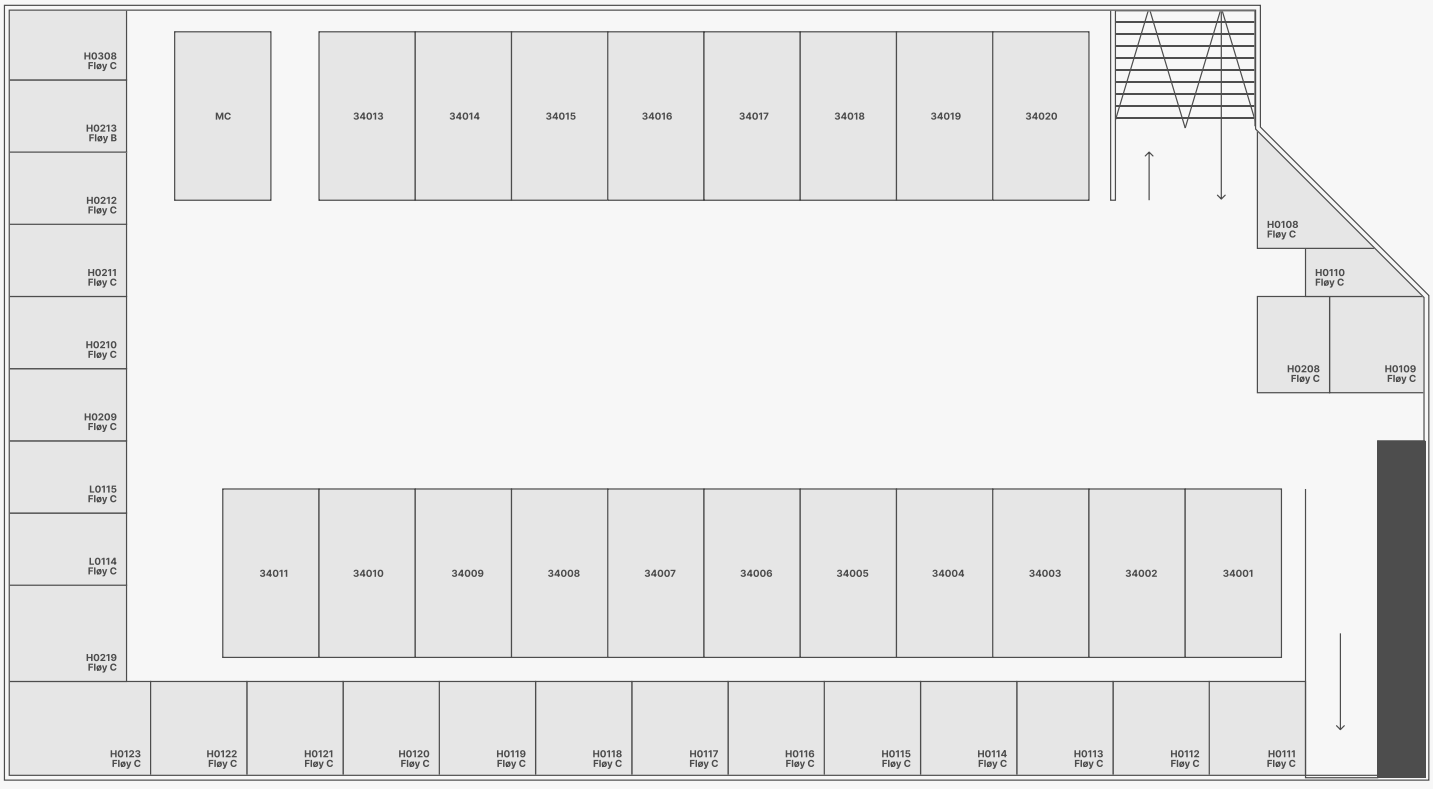
Alnagata 11
Plan 2



Alnagata 11
Plan 3



Alnagata 11
Plan 4



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 7180 **Selskapsnavn:** Borettsl. Den Norske Skofabrik

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pernille Olsen, velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Kari Grindaker og Marie Brandal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen

Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.

Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak

Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.

Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.

Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Det skal holdes halvårlige beboermøter som skal gjennomføres fysisk og som velger møteleder blant beboere som ikke er styremedlem, nærstående eller forretningsfører.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Det skal gjennomføres årlige befaringer for beboere av byggets vedlikehold.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Georg Øvland

☐ Mikkel Simensen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettsl. Den Norske Skofabrik

Organisasjonsnummer: 988424587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pernille Olsen, velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Grindaker og Marie Brandal er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret, satt til kr 429 566.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen

På nest nederste plan (3) i garasjen vår har vi et ubrukt areal (se rutete felt på vedlagt plantegning). Det står i dag oppmerket som p-plasser, men ingen har per i dag bruksrett til disse.

Disse plassene har opprinnelig vært tiltenkt biloppstillingsplasser, men i praksis lar det seg ikke gjøre å komme ut og inn med bil.

Styret ønsker at dette arealet skal komme felleskapet til gode, og foreslår å omgjøre dette til felles sykkelparkering med f.eks stativ. Vi kan vurdere om det er hensiktsmessig med et gitter-rom man kan låse, eller om det holder med enklere løsninger som stativ festet i bakken e.l.

Vi ønsker også å lage en tilsvarende sykkelparkering på øverste plan, der det allerede står noen sykler.

Sykkelparkeringen skal ikke være til hinder for tilgang til boder og bilparkering rundt.
MC-parkeringsplassen til venstre for utgangen på første plan (som vist på tegningen), må avvikles/flyttes, da denne sperrer tilgang til boder, uavhengig av ønsket sykkelparkering bak. Å flytte denne til samme område på 3.plan, kan være et alternativ.

Det er ikke innhentet pristilbud på dette. Styret ønsker først samtykke fra generalforsamlingen for å gå videre med ny sykkelparkering i garasjen. Styret går ut i fra at det finnes rimelige løsninger for å få etablert dette, og har mandat til å stå for innkjøp av sykkelparkering, dersom forslaget blir vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.

I år har vi hatt utfordringer med takviften til vårt felles ventilasjonsanlegg til fløy A/B, som sluttet å virke. Ventertek ble tidlig iverksatt for jobben, men det har vært en tidkrevende prosess, til alles fortvilelse. Det viste seg at takviftemodellen var gått ut av produksjon, og reparasjon av den gamle viften var svært utfordrende. Passende materialer var bl.a vanskelig å få tak i, og innen rimelig tid, i tillegg til dårlig arbeidsforhold på såpeglatt blikktak, uten gode sikringsmuligheter og adkomst. Det hele ble en provisorisk løsning, med strømtilførsel fra leiligheten til en hjelpsom beboer, som også stadig ga adgang til arbeidsfolket fra sin balkong.

Omsider fant Ventertek noen gamle ubrukte vifter av rett modell på lager hos en samarbeidspartner utenlands, som kunne shippe og fly inn dette til oss. Vi har nå erstattet den defekte viften med en ny, og vi venter nå på resterende tilsendte vifter m/motor, til gjenstående takvifter på bygget, til beredskap dersom disse skulle ryke og.

I tillegg til nye vifter, reparasjon og montering, utføres i mai også kanalrens i bygget og vedlikehold av ventilasjon i garasje. Summen av kanalrens/vedlikehold og overnevnte prosjekt med takvifter, havner på i underkant av ca 350 000 kr.

Styret anbefaler at vi bruker av vedlikeholdsfondet vårt til å dekke disse kostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak

Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenhet i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.

> **Forslag til vedtak:**
> Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.

Servicepartner Oslo pumpeservice har oppgradert pumpesystemet for garasjens to kummer og hovedpumperom i bygget. Dette er forbedringer som stiller pumpene sterkere i møte med ekstremvær. Det skal også saneres i berørte boder og hovedpumperom, etter oversvømmelsen der.

> **Forslag til vedtak:**
> Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.

Det er utført reparasjoner og oppgradering på snøfangere på taket, men det er også planlagt videre etterstramming av snøfangere, samt etablering av utganger til tak via eksisterende luker, og montering av takstiger og sikringsskinner. Per i dag finnes ingen enkel adkomst eller sikring på taket for arbeidere, og all service på tak blir fordyrende med lift/stillas m.m. Det er strenge krav til sikkerhet for slikt arbeid, og i dag sliter vi med å møte disse kravene. Vi har nå sammen med vaktmester og Storo blikkenslager, kommet frem til en løsning som vil gi enkel og sikker tilgang til arbeidere, for f.eks service på ventilasjon, blikk, vinduer, snøfangere, takrenner m.m.

Basert på tilbud vi har forhandlet frem, ønsker vi å øremerke fra vedlikeholdsfondet kr 600 000 til overnevnte prosjekt. Vi prøver imidlertid å redusere dette beløpet betydelig, bl.a ved å ordne alternativ lift for jobben, slik at vi unngår kostnader med sperring av fortau m.m..

> **Forslag til vedtak:**
> Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Fremmet av: Salim A Khan

Styrets innstilling
Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse beboermøtene? Styret ser ikke at dette er nødvendig, og viser til begrunnelse under.

Basert på bl.a beboerundersøkelsen ifm denne generalforsamlingen, der kun én beboer ønsket fysisk GF, anser styret det som unødvendig å vedta at det skal avholdes to fysiske møter i året.

Styret beslutter om årsmøtet skal være digitalt eller fysisk. Vi gjør oppmerksom på at eiere som til sammen besitter 10 % (minimum to eiere) av stemmene, kan kreve et fysisk møte, jf. eierseksjonsloven § 41, annet ledd/ borettslagsloven §7-4, fjerde ledd.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Fremmet av: Salim A Khan

Styrets innstilling
Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse befaringene? Styret ser ikke at dette er nødvendig. Det avholdes jevnlige arbeidsmøter og bygningsmessige befaringer av styret, vaktmester og eksterne aktører. Beboere står selv fritt til å befare bygget, og styret tar gjerne imot spørsmål om byggets vedlikehold og prosesser.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer/Styreleder:

Det er ingen styremedlemmer eller styreleder til valg i år.

Sittende styre er: Fartein Orestad (styreleder), Christopher Sand, Morten Friis-Lund, Adèle Jutulstad og Erling Aarønæs.

Varamedlemmer:

I år skal det stemmes inn to nye varamedlemmer.

Valgkomité:

Vi har og historisk sett hatt en valgkomité, som har jobbet frem innstillinger av nye kandidater til tillitsverv. Dette ønsker styret å gjenopprette. Meld gjerne interesse om du som andelseier kan tenke deg å bidra med dette viktige arbeidet. (Det er satt opp 2 til valg).

Kandidater som har stilt til valg, presenteres under.

Vi har ikke funnet noen kandidater til v**algkomitén** dessverre, ta kontakt om du vil bistå i valgkomitén.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mikkel Simensen (33 stemmer)
Georg Øvland (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikkel Simensen
Georg Øvland

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Kari Grindaker/s/
Protokollvitne: Marie Brandal/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Fartein S Orestad	2023-2025
Styremedlem	Morten Friis-Lund	2023-2025
Styremedlem	Niels Christopher Sand	2023-2025
Styremedlem	Adele Jutulstad	2023-2025
Styremedlem	Erling Aarønæs	2023-2025
Varamedlem	Mikkel Simensen	2024-2025
Varamedlem	Georg Øvland	2024-2025

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 24. mai 2023

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) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER/ANDELER

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

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

Husordensregler

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Bestemmelser om ro i leilighetene

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

§ 3 Bruk av uteområdene

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Husdyrhold

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

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

§ 6 Søppel og renhold

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

§ 7 Fellesarealer og boder

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

§ 8 Postkasseskilt

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

§ 9 Vaskeri

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

§ 10 Markiser, antenner etc.

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

§11 Andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

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

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

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

§ 12 - Brannsikring

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

§ 13 – Skytevåpen

All bruk av skytevåpen er strengt forbudt.

§ 14 – Ansvar og erstatningsansvar

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

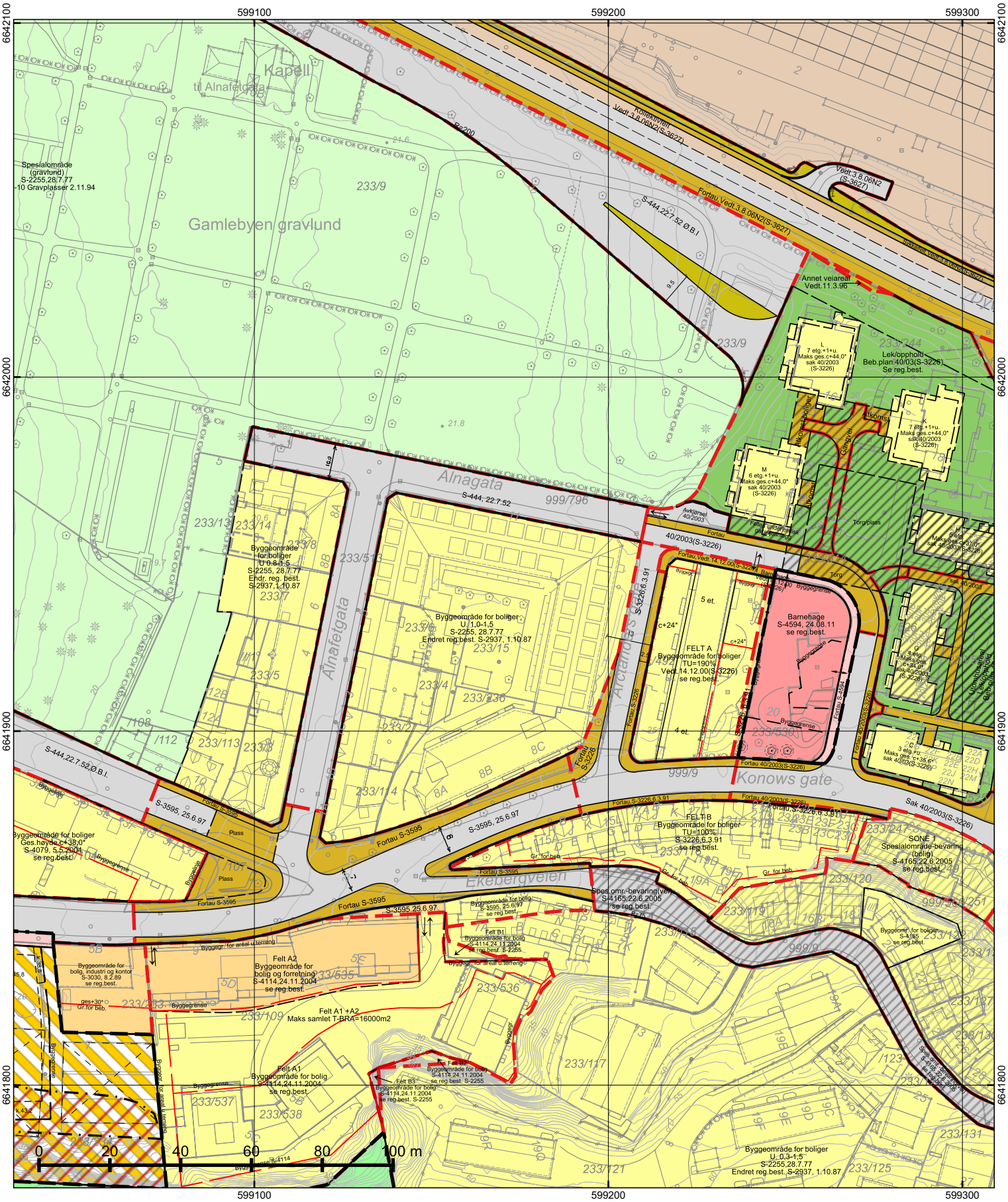
§ 15 – Kommunikasjon med styret

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

§ 16 - Endring av husordensreglene

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

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140441/ 86508712
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: ALNAGATA 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/15

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

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

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

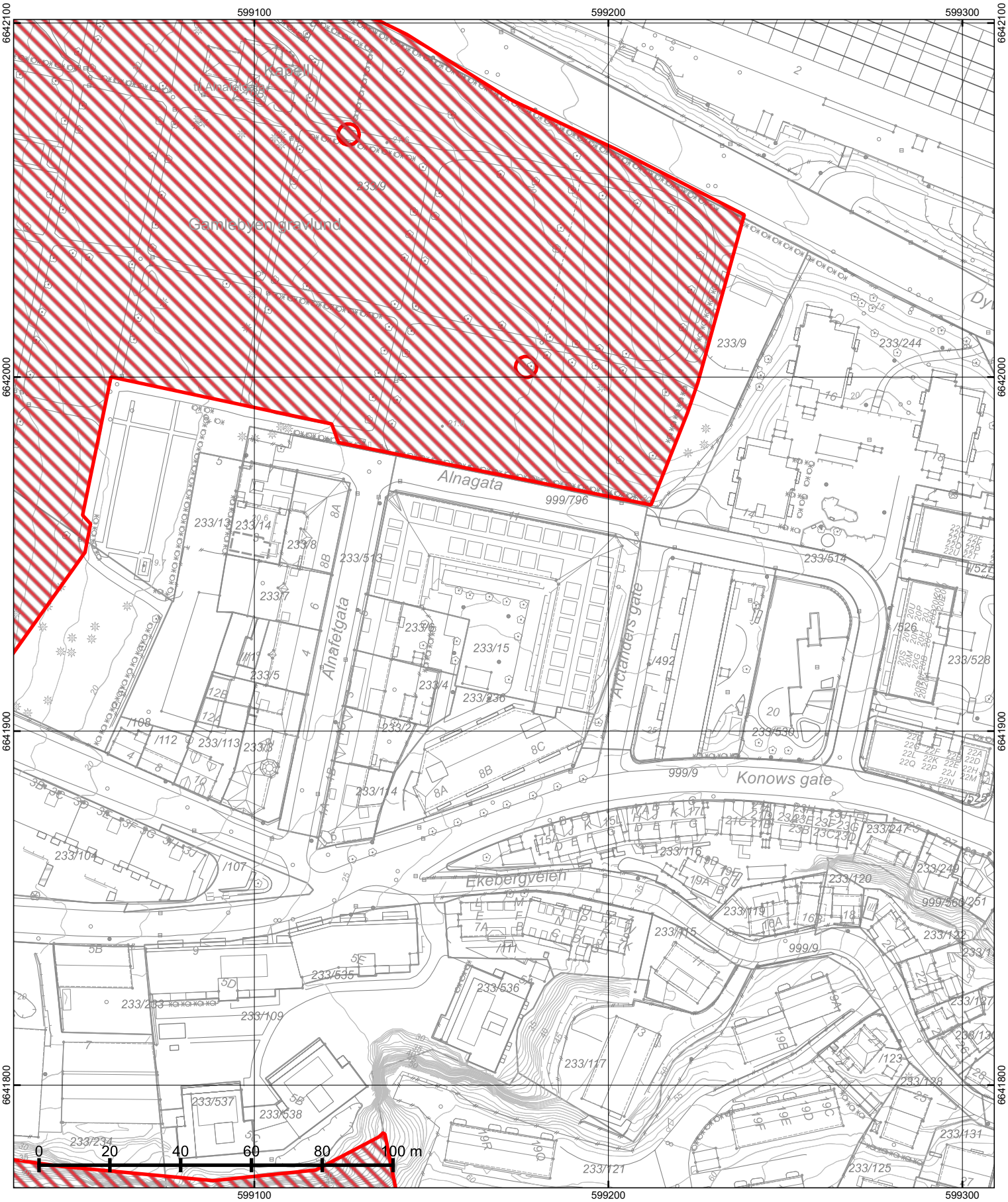
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

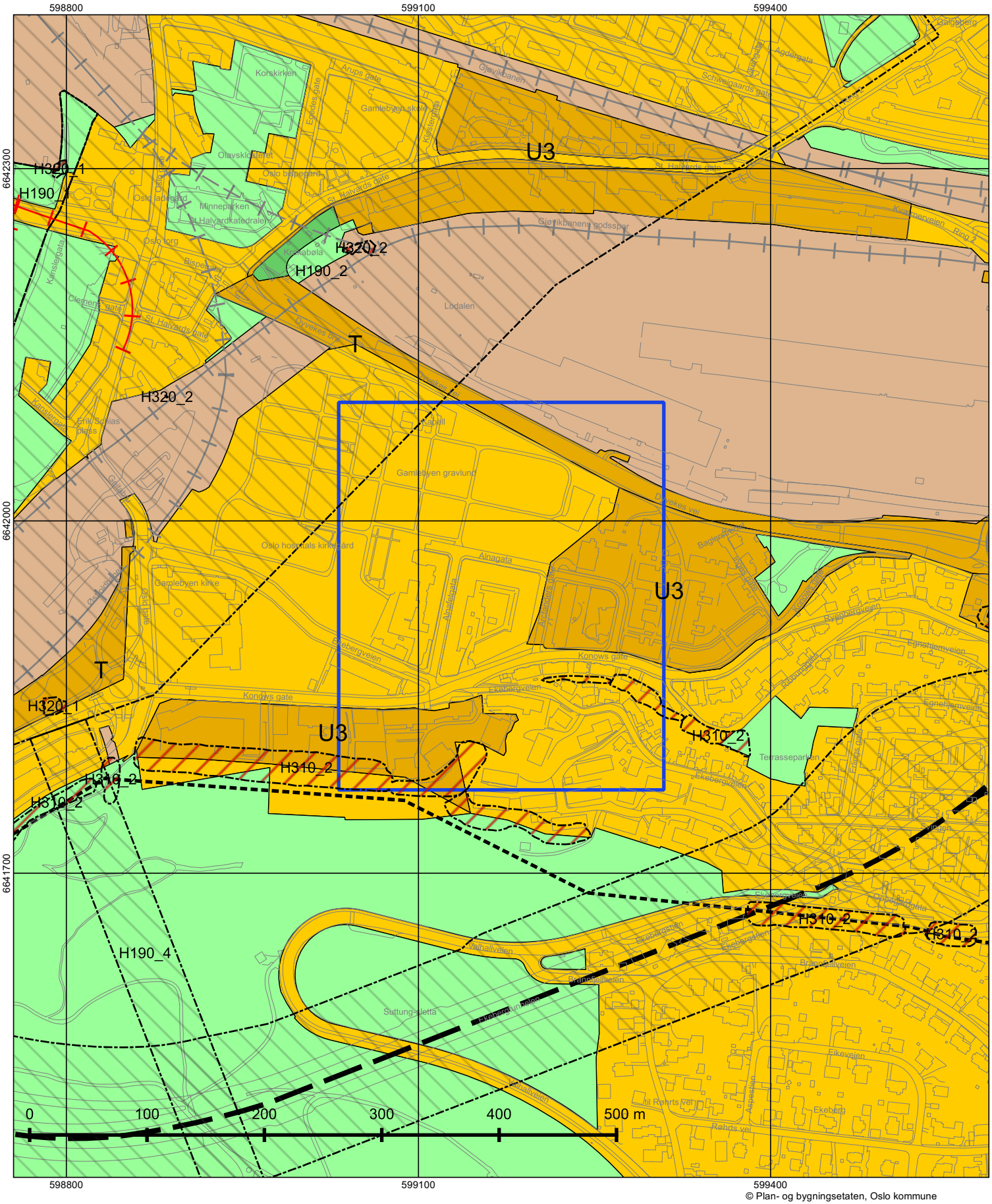
Dato: 28.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140441/ 86508712
Adresse: ALNAGATA 11
Gnr/Bnr: 233/15
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140441/86508712
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

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.

FERDIGATTEST OG TEGNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Modus Arkitekter as
Sommerogata 17
0255 OSLO

KOPI

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/

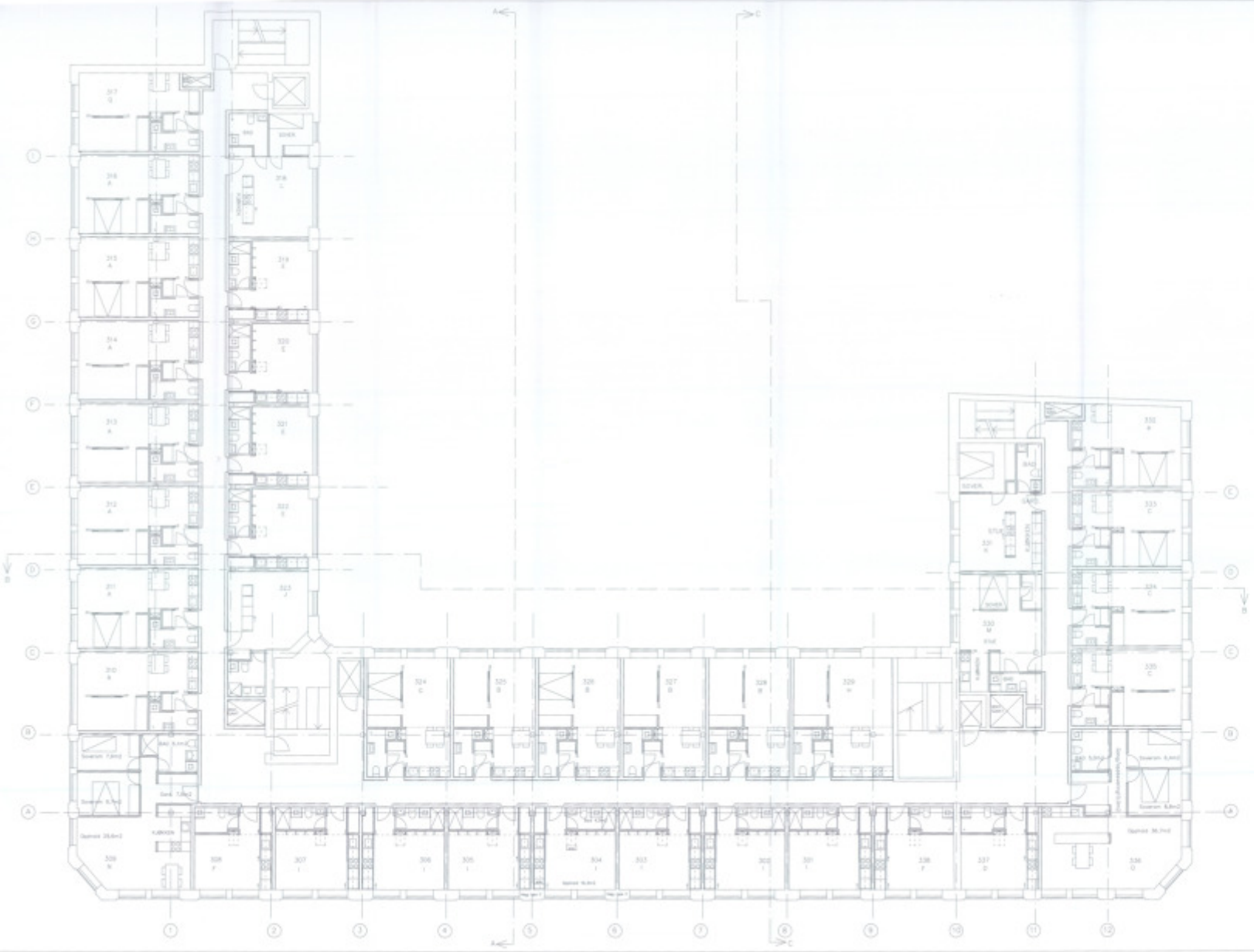
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Kopi til:
Borettslaget Den Norske Skofabrikk, Alnagata 11, 0192 OSLO, antonetti@enquist.no



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 NB – BLADER

VEGGTYPE A: –DOBBELT STENDERVERK 48x73 MM CC 600 MM
MED MIN. 20 MM SPALTE MELLOM
–2X75MM GOLVLISTER
–KLEDNING 2x13 MM GIPS PÅ BEGGE SIDER
–LYDKRAV: R_w >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: –UTJEVNET KLEDNING PÅ EKSISTERENDE TEGLSTEINS–
VEGG A/V 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: –FRAFØRING MED LECA, TYPE RO+48 125 MM
(GJELDER YTTERVEGG)

HIMLING MELLOM LEILIGHETER:
–NEDLEKTET KLEDNING MED 2x13 MM GIPS
PÅ 23 MM LYSMÅLS, 30x48 MM TREVERK
OG 50 MM MINERALULL I HULROMMET
R_w or 52–56 dB)
BRK, NB! BYGGDETALJER 522.313, FIG.54C
OG 522.514, TABELL 2A

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

20

REV.	ENDRINGSBRA	TEGN.	DATO	TEGN./SIGNATUR/REVISJON

PROSJEKT: ALNAGATA 11 GNR. 233 BNR. 15

ANSLUTNING		DATO: 30.07.02	
TEGN. TITTEL	ANSV. SIGN.	DATO	SIGN.
PLAN	ANSV. KONTR. ARK.	DATO	SIGN.
DATO	TEGN. NR.: D 13	SKAL.: 1:100	

ELTAKSHAVER: HVIDSTEN EIENDOM AS

ANSVARLIG PROJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN
ARKITEKTKONTOR AS
BISPEGT. 17
POSTBOKS 9208 – GRØNLAND
0134 OSLO
TLF. 22 06 37 40
FAX. 23 03 31 41

TEGN. NR.: D 13
REV. NR.: A

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks
6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.05.2024
	201403970 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse: ALNAGATA 11
Tiltakshaver: BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
Tiltakstype: Bod/garasje

Eiendom: 233/15/0/0
Søker: BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Alnagata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av avfallsbod i bakgård, mottatt 24.04.2024.

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 201403970			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 01	01.11.2013	1/6
Plan	A 04	01.11.2013	1/7
Fasader side og front	A 02	01.11.2013	1/8
Fasader side og bakside	A 03	01.11.2013	1/9

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

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0036 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695432/25904088
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 43

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
514374	105	7.10.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	15	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/514374/105
Uthentet 2025-03-10 10:21

Nr. 14374/1964 J.nr. V

Avskrift

Erklæring

vedrørende

Alnagt. 11.

Eiendom

Takreklame. — 64/2362

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 28/9-64 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne reklamen uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningråds samtykke.

Oslo, den 30/9-64

p.m. OTTO OLSEN & SØN A/S

Byggherrens underskrift.

p.m. OTTO OLSEN & SØN A/S

Skjøteinnehavers underskrift.

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0036 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695433/25904093
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 36

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
511007	105	9.6.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	15	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/511007/105
Uthentet 2025-03-10 10:18

nr 11007 / 75
9/6

§ 8. Arbeid.

E R K L Æ R I N G

Alnagt. 11
vedrørende .....
Eiendom

73/2744
.....
Bygn.kontr. jnr.

Lasterampe.
.....
Arbeidets art.

Den 14.2.75 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan S-444, stadfestet 22.7.52, byggeforskriftenes kap. 42:1:2 og kap. 55:462

i anledning lasterampen ligger i strid med gjeldende reguleringsplan, manglende frostfri fundamentering og brannvegg.

Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.
Eier/fester forplikter seg og etterfølgende eiere/festere til uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/~~endre~~ det utførte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 6. juni 1975

Otto Olsen & Sønn
ALNAGT. 11, OSLO
TELF. 67 58 60
Eier/fester

Otto Olsen & Sønn
ALNAGT. 11, OSLO
TELF. 67 58 60

I fr. attest

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0036 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695434/25904099
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 28

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
36895	105	19.6.1986	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	15	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/36895/105
Uthentet 2025-03-10 10:13

DAGBOKFØRT

19. JUNI 86 036895

BYSKRIVEREN I OSLO

Mellom Atlas Eiendom A/S (ATLAS) som er eier av Konowsgate 8, gnr. 233, bnr. 236 i Oslo og Otto Olsen & Søn A/S (Otto Olsen) som er eier av Alnagaten 11, gnr. 233, bnr. 15 i Oslo er i dag inngått følgende

A V T A L E:

1. Trafikken til og fra Alnagaten 11 har i alle år i hovedsak skjedd over gnr. 233, bnr. 236 tilhørende ATLAS.

2. Otto Olsen holder på å rehabilitere Alnagaten 11, bl.a. planlegges et hovedinngangsparti ved porten til Alnagaten 11. Denne porten som praktisk talt ikke blir benyttet ved inn- og utkjøring, blir da stengt for kjøretøyer.

3. ATLAS samtykker herved i at all trafikk til Otto Olsen og leietagerne i Alnagaten 11 utelukkende skjer over gnr.233 bnr.236. Otto Olsen er ansvarlig for eventuell skade slik trafikk påfører ATLAS' eiendom.

4. Som bruker av Konowsgate 8 benytter ATLAS deler av gnr.233, bnr.15 til å snu sine biler. Otto Olsen, eier av gnr.233 bnr. 15 gir herved samtykke til fortsatt slik bruk. ATLAS er ansvarlig for eventuell skade slik bruk påfører Otto Olsen's eiendom.

5. Eventuelle tvister i forbindelse med denne avtale løses ved voldgift etter rettergangslovens kap. 32.

6. Denne avtale kan tinglyses på gnr. 233, bnr. 236 og/eller gnr.233, bnr.15.

Oslo, den 16.mai 1986

For Atlas Eiendom A/S

Alf Sandøreid Frank Fossen

For Otto Olsen & Søn A/S

Kari Melhus Jørgen Fr.Moen

F - OK

F - OK

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0036 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695435/25904104
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 34

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
57585	105	13.10.1999	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	15	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/57585/105
Uthentet 2025-03-10 10:18

LEIEKONTRAKT

TINGLYST
DAGBOKSNR. 17585

Mellom Alnagaten 11 AS (nedenfor kalt utleier) og Robert Meyer (nedenfor kalt leieren) er inngått følgende avtale om leie av lokaler i Alnagaten 11 i Oslo:

enr.979437153 021045 [redacted] gnr.233 bnr.15 i Oslo

1. **Leieforholdets omfang**
Leieforholdet omfatter lokaler i fløy 1 A, samt 3 stk. parkeringsplasser. Vedheftet denne kontrakt følger som bilag plan over området som stilles til leietagers disposisjon.

Doknr: 57585 Tinglyst: 13.10.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. **Lokalenes fysiske stand**
Lokalene overtas i den standard som forevist.

3. **Leieforholdets varighet**
Leieforholdet påbegynnes 01.05.1998 og løper til 31.07.2000, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

4. **Leien**

4.1 Fra og med 01.05.1998 er leien kr 378.800,- pr. år (basisleien) som betales forskuddsvis og ukrevet med kr 94.700,- innen 1. virkedag hvert kvartal. Første gang betales leien innen 15.08.1998 for tiden fra 01.08.1998 til 30.09.1998 med kr 63.133,-.

Hvis leien ikke betales til forfallstid, skal leieren svare morarenter etter den sats som er fastsatt for næringsdrivende i morarenteloven.

Felleskostnader betales sammen med husleien, og utgjør for tiden kr 120,- pr. kvm. pr. år, dvs. kr 55.200,- pr. år. Utleier kan kreve felleskostnadene regulert pr. 1. januar hvert år. Reguleringen skjer på grunnlag av faktiske kostnader forrige år.

4.2 Leien er fast i leieperioden, og skal således ikke indeksreguleres.

Dersom leieforholdet i henhold til punkt 3 fornyes ut over første leieperiode, kan utleier uavhengig av de årlige reguleringer etter konsumprisindeksen kreve basisleien regulert til markedsleie for tilsvarende lokaler i tilsvarende strøk. Basisleien skal ved slike justeringer under ingen omstendighet settes lavere enn den gjeldende indeksregulerte leie på justeringstidspunktet. Retten til å kreve basisleien endret gjelder også ved eventuelle senere fornyelser av leieforholdet. Regulering ut over indeksreguleringen skal varsles skriftlig minst to måneder før effektuering.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettelse av markedsleien skal denne fastsettes av en takstkommisjon på 3 medlemmer. Hver av partene oppnevner sin takstmann som i fellesskap oppnevner en oppmann. Hvis partene ikke er enige i oppnevnelse av tredjemann, oppnevnes vedkommende av Herredsskriveren i Asker og Bærum.

5. **Leien inkluderer ikke følgende ytelser**

5.1 Elektrisk strøm til belysning, oppvarming og varmt vann.
Leieren skal ved leieforholdets begynnelse tegne eget abonnement på elektrisk strøm. Strøm skal betales fra og med 1. mai 1998.

5.2 Omkostninger ved vann- og kloakk, utvendig felles belysning, renhold, vedlikehold, rydding og snømåking av gårdsplass og fortau samt tilsvarende for tekniske innretninger og toaletter til leiernes felles benyttelse, dekkes av leietagerne under hensyntagen til bruken og størrelsen av de lokaler/arealer den enkelte leier disponerer. Dette dekkes av felleskostnader fakturert av utleier, se kontraktens pkt. 4.1 siste avsnitt.

5.3 Leieren må selv tegne og bekoste forsikring av egen innredning.

6. **Sikkerhetsstillelse**

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av leiekontrakten stiller leietaker garanti fra bank eller forsikringsselskap tilsvarende 3 måneders husleie.

Dersom leier ikke oppretter denne garantien, kan utleier heve kontrakten med øyeblikkelig virkning.

Garantien tjener som sikkerhet for ethvert krav utleier måtte få på leieren i forbindelse med dette leieforholdet. Dette gjelder også dersom leietaker ikke klarer å innfri denne leiekontrakt slik at utleier får kostnader til omgjøring/istandsetting av de leide lokaler.

7. **Utleiers plikter og rettigheter**

7.1 Utleier skal stille de leide lokaler til disposisjon for leieren i overensstemmelse med punkt 2 foran.

7.2 Utleier kan fastsette husordensregler for området/bygget. Inntil særskilte husordensregler blir fastsatt gjelder Huseiernes Landsforbunds ordensregler for næringseiendom.

7.3 Utleier har ansvar for utvendig vedlikehold av bygningen og er i denne forbindelse berettiget til å foreta alle arbeider som anses nødvendig for eiendommens forsvarlige vedlikehold. I denne forbindelse kan det være nødvendig å foreta forbedringsarbeider både i og utenfor de leide lokaler. Dette kan gjøres uten erstatning eller avslag i leien under forutsetning av at arbeidet utføres slik at det tas hensyn til leietakers daglige drift. Etter slike reparasjon- eller forandringsarbeider skal utleier sette lokalene i samme stand som før arbeidene ble igangsatt.

7.4 Utleier har rett til å utføre byggearbeider på eiendommen. Utførelsen skal skje slik at ulempene for leierne blir minst mulig. Hvis ulempene er vesentlige har leierne krav på erstatning eller avslag i leien.

7.5 Utleier er ikke ansvarlig for skade eller ulempe som skyldes personer som leier har gitt adgang til eiendommen. Likeledes er utleier ikke ansvarlig for leiers tap som følge av tidsavbrudd etter skader m.v. som ikke skyldes uansvarlighet fra utleiers side.

8. **Leierens plikter og rettigheter**

8.1 Leieren har ikke rett til å foreta bygningsmessige forandringsarbeider i de leide lokaler uten skriftlig samtykke fra utleier. Leieren må selv sørge for nødvendige tillatelser fra myndighetene til utførelse av arbeidene. Arbeidene må under ingen omstendigheter igangsettes før de nødvendige tillatelser fra myndigheten og utleier foreligger. Lokalene må tilfredsstille gjeldende brannforskrifter og andre offentlig forskrifter.

8.2 Dersom leierens bruk av leieobjektet eller endringer av lokalene og/eller utstyr i disse fører til forhøyelse av forsikringspremien for utleier og/eller andre leiere, skal leieren dekke merutgiftene.

8.3 Det påhviler leieren å skaffe de nødvendige tillatelser dersom bruksendring og noen form for konsesjon kreves for leierens virksomhet i lokalene.

8.4 Leieren har ikke rett til å sette opp skilt, lysreklame og lignende uten utleiers skriftlige godkjennelse av utseende og plassering av slike. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

8.5 Eventuelle pålegg fra Arbeidstilsynet, Helserådet, brannvesenet, Industrivernet, Sivilforsvaret eller andre myndigheter som er foranlediget av den virksomhet som leieren driver i lokalene, er utleier uvedkommende. Slike pålegg eller forbud skal omgående etterkommes av leieren. Tilsvarende gjelder pålegg fra utleiers forsikringsselskap om utbedring eller tiltak i lokalene eller det utstyr som brukes når påleggene skyldes leierens bruk av lokaler og utstyr eller forandringsarbeider som han har foretatt.

8.6 Leieren har ansvar for indre drift og vedlikehold av leide lokaler, innredninger, herunder inngangsdører og vinduer med rammeverk samt porter. Det indre vedlikehold omfatter også eventuelle fornyelser av gulvbelegg, himlinger, vegger, søyler, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, alt teknisk utstyr og varme-, ventilasjons- og sanitærutstyr i de leide lokaler.

8.7 Utleier har rett til å kontrollere at leietageren overholder sine vedlikeholdsplikter, og kan forlange mangler utbedret. Under vedlikeholdsplikten inngår også plikt for leietageren til å bekoste de fornyelser som vedlikeholdet foranlediger. Oppfyller ikke leietageren sine forpliktelser, er utleieren berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leietagerens regning.

8.8 Leieren plikter å behandle de leide lokaler og eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller hans ansatte, samt personer som han har gitt adgang til eiendommen og lokalene.

8.9 Leieren er oppmerksom på at hans rettigheter og plikter i henhold til punkt 5 og 7 avviker fra det som er bestemt i Husleielovens §§ 18 og 19.

9. **Opphør av leiekontrakten**

9.1 Hvis noen av partene gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av kontrakten, er den annen part berettiget til å heve kontrakten med øyeblikkelig varsel.

9.2 Hvis leierens bo kommer under insolvenslovens behandling kommer dekningslovens § 7-10 til anvendelse.

9.3 Hvis lokalene ikke fraflyttes ved leietidens utløp eller leien med eventuelle tilleggsytelser ikke betales innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt på eller etter forfallsdag, vedtar leieren tvangsfravikelse uten søksmål i henhold til Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd, bokstav a og b.

9.4 Utgifter eller leietap som følge av leietakers mislighold som utleier blir påført i forbindelse med heving av kontrakten eller under eventuell tvangsfravikelse, skal erstattes av leieren.

Leietageren kan ikke bringe krav til motregning mot utleieren, med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

9.5 Ved fraflytting skal leieren levere lokalene tilbake i ryddiggjort, rengjort og forøvrig samme stand som de var ved overtagelsen bortsett fra normal slitasje. Mangler som leieren var forpliktet til å utbedre kan utleier la utføre for hans regning. Fast innredning, inventar, delevegger, ledninger og lignende som er satt opp av leieren tilfaller utleier uten vederlag dersom annet ikke er skriftlig avtalt. Dette utstyr må således ikke fjernes med mindre utleier krever dette. Leieren plikter i så fall å bringe lokalene tilbake i samme stand som ved overtagelsen.

9.6 Nærværende leiekontrakt bortfaller dersom eiendommen blir ødelagt ved brann eller på annen måte, slik at de leide lokaler kondemneres.

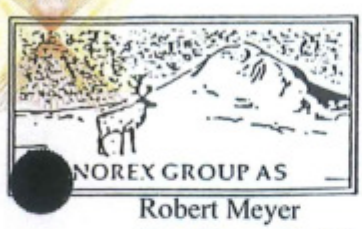
Dersom de leide lokaler blir reparert innen åtte måneder etter et forsikringstilfelle, fortsetter leiekontrakten å løpe i utbedringsperioden. Leien dekkes av utleiers forsikring. Leieren må selv tegne avbruddsforsikring for sin virksomhet.

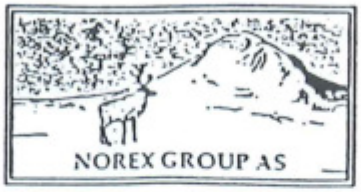
10. **Fremleie - overdragelse**

Hel eller delvis fremleie av leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan kun nektes på saklig grunnlag.

11. **Leierens plikter ved omgjøring til eierseksjoner**

Dersom det blir aktuelt å dele eiendommen opp i eierseksjoner, er leieren forpliktet til å medvirke til gjennomføring av dette ved å frafalle alle rettigheter som vedkommende måtte ha i andre seksjoner enn det leide lokale. Leieren er også forpliktet til å sørge for at eventuelle panthavere i rettighetene etter nærværende leiekontrakt frafaller pant i de øvrige seksjoner.





Robert Meyer
Egnehjemveien 34

0196 OSLO

Oslo, 19. oktober 1998

VEDR. FORLENGELSE AV LEIEKONTRAKT

Vi viser til leiekontrakt av 6. mai 1998, samt til Deres samtaler med vår John Berry vedr. ovennevnte.

Etter å ha hatt saken oppe til vurdering, finner vi å kunne godkjenne at Deres leieforholdet for ytterligere 5 år etter utløp 31.07.2000, dvs. til 31.07.2005. Dette under forutsetning av at utleier får anledning til å flytte leietaker til andre, egnede lokaler/bygg dersom utleier får behov for de leide lokaler i andre sammenhenger. Utleier vil da bekoste leietakers flyttekostnader. Videre forutsetter en fornyelse at husleien reguleres med 2 % pr. 1. januar hvert år, første gang 1. januar 2001.

Vi håper De finner å kunne akseptere ovennevnte punkter i forbindelse med fornyelse av Deres leieforhold i Alnagaten, og ser frem til et fortsatt hyggelig leieforhold.

Med vennlig hilsen

Alnagaten 11 AS

Lise Nygård

som leier

Robert Meyer

Alnagaten 11 AS
Ole Deviksvei 26
N-0666 OSLO

Tlf.: +47 23 05 16 00
Fax.: +47 23 05 16 10

Org. nr.: 979 437 153
Kto. nr.: 3201.07.20558

12. **Tinglysing**
Nærværende leiekontrakt kan tinglyses med utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

13. **Diverse**
Leietakers virksomhet er knyttet til Oslo Tegne- og Maleskole sin virksomhet (annen leietaker i Alnagaten). Dersom Oslo Tegne- og Maleskole tilbys andre lokaler av utleier, skal Robert Meyer gis mulighet til å flytte sammen med disse.

Nærsnes, 6. mai 1998

Som utleier

Lise Nygård
for Alnagaten 11 AS

Som leier

Robert Meyer

Tiltransporteres Robert Meyer Kunstskole AS fnr.980 782 921.

sted/dato ...../10 99.....

Som utleier

for Alnagaten 11 AS

Kjell G. Finstad

Som leier

Robert Meyer

Vi samtykker i pantsettelsen.

sted/dato...../10-99.....

Centrum Eiendom AS

Gunnlik Hansen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0036 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3695436/25904110
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 47

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
55269	105	25.8.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	15	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 55269
25 AUG 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYGNINGSRETTE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 233 bnr 15, Alnagata 11 i Oslo

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht. plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   Konows gate godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

OSLO, den 18/8 - 2005

ARNE HVIDSTEN

Foretaksnr. 976729072
HVIDSTEN EIENDOM AS

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSLO, den 18/8 - 2005

ARNE HVIDSTEN

Foretaksnr. 879326982
ALNAGATEN 11 AS

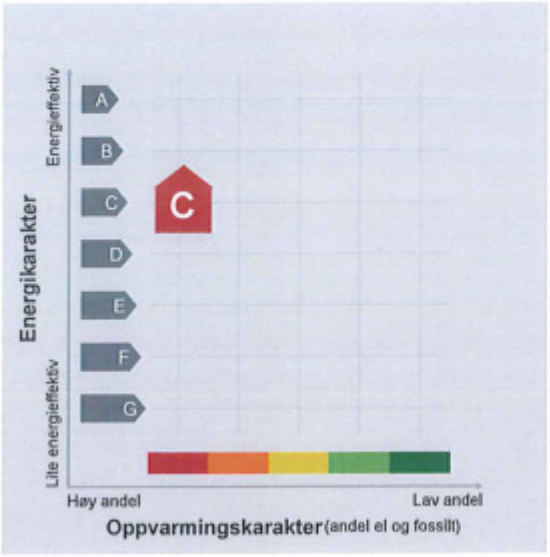
Rett kopi bekreftes
Svein Gundersen
statsautorisert eiendomsmegler M.N.E.F.
Svein Gundersen
Statsautorisert eiendomsmegler M.N.E.F.

Doknr: 55269 Tinglyst: 25.08.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Alnagata 11
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80603916
Bruksenhetsnummer	H0320
Merkenummer	Energiattest-2025-99264
Dato	28.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Alnagata 11
Andelsnr. 97 Orgnr. 988424587 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0036

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater