

aktiv.



Alnagata 11, 0192 OSLO

**Lækker toppleilighet over to plan
med utleiehybel - 2 balkonger og
egen p-plass**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Kr. 7 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 198 162,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Felleskostn.: Kr 10 680,-
Selger: Øyvind Hoøen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898 / 2007
BRA-i/BRA Total 100/105 kvm
Tomtstr.: 3066 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 15
Andelsnr.: 131
Oppdragsnr.: 1002250059

Bo godt i en unik fabrikkleilighet

Ønsker du å bo i en kul og særegen toppleilighet, og samtidig finansiere boliglånet ditt ved hjelp av en skattefri leieinntekt?

I 2007 ble den tidligere skofabrikken i Alnagata 11 renoveret og omgjort til smarte og unike leiligheter. Den lekre topp-/loftsleiligheten vi nå skal selge ligger i byggets 4. og 5.etg, og har en separat hybel som kan leies ut for ca 14.000,- i mnd. Heis rett opp og en egen p-plass i bygget garanterer deg en enkel og lettvinnt hverdag. Varme sommerdager nytes best ute på de to balkongene

- Overflater nyoppusset i 2022
- Kjøkken i leilighet og hybel nytt i 2022
- Nye vinduer fra 2021
- Appstyrt belysning
- Separat hybel med skattefri leieinntekt på ca. kr. 14.000 kr./mnd.
- 2 balkonger
- Heis rett opp
- Egen p.plass for bil og MC



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	50
Tilstandsrapport	66
Egenerklæring	91
Nabolagsprofil	114
Forbrukerinformasjon	126
Budskjema	127



Nå kan denne unike leiligheten i
Alnagata 11 bli din!



Leiligheten går over to plan m/egen utleiehybel, hvor stue og kjøkken i hoveddelen utgjør et stort sosialt allrom i leilighetens toppetasje.

De store vindusflatene bidrar til en åpen og luftig romfølelse i rommet.

Leiligheten har utgang til to balkonger fra 5. etasje.
Her sett ut mot balkong som går ut fra stue/kjøkken.



Balkongene er langstrakte med mulighet for flere sitteplasser. Dersom man åpner de doble balkongdørene føles uteplassen enda større fordi den blir en forlengelse av stuen.



Balkongene vender mot sydøst med morgen- og formiddagssol.

Beliggende så høyt og fritt har man et fint utsyn over nabolaget og videre inn mot sentrumskjernen, som for øvrig bare er en liten gå- og sykkel tur unna!





Leiligheten ble vesentlig oppusset og påkostet i 2022.



De store, åpne vinduene gjør at skillet mellom inne og ute viskes ut, og man har også gode utluftningsmuligheter.

De store, åpne vinduene gjør at skillet mellom inne og ute viskes ut, og man har også gode utluftningsmuligheter.



I 2022 fikk leiligheten nye overflater, nye gulv og nytt kjøkken i både hoveddel og i hybel.

Overflatene er malt i en delikat og tidløs beige-farge, og det er lagt fine 1-stavs tarkettgulv.

Det er gulvvarme i stue, begge soverom, hybel, i tillegg til badet.

Her kan du bare flytte rett inn og bo godt fra første sekund.





TV-stue, hjemmekontor, spisestue?
Alt etter hva du trenger!



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken er perfekt for deg som setter pris på et sosialt liv.

Kjøkkenet er stilrent og delikat med mørke, folierte fronter i trestruktur og mørk granitt benkeplate. Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin.

Godt med benkeglass vil nok den som skal kokkelere sette pris på.

Et vinskap er også integrert i innredningen.





Hovedsoverommet er av god størrelse, og oppleves svært lyst og innbydende.

Den beige fargetonen er videreført nede i denne etasjen, og bidrar til et gjennomført og godt helhetsinntrykk.

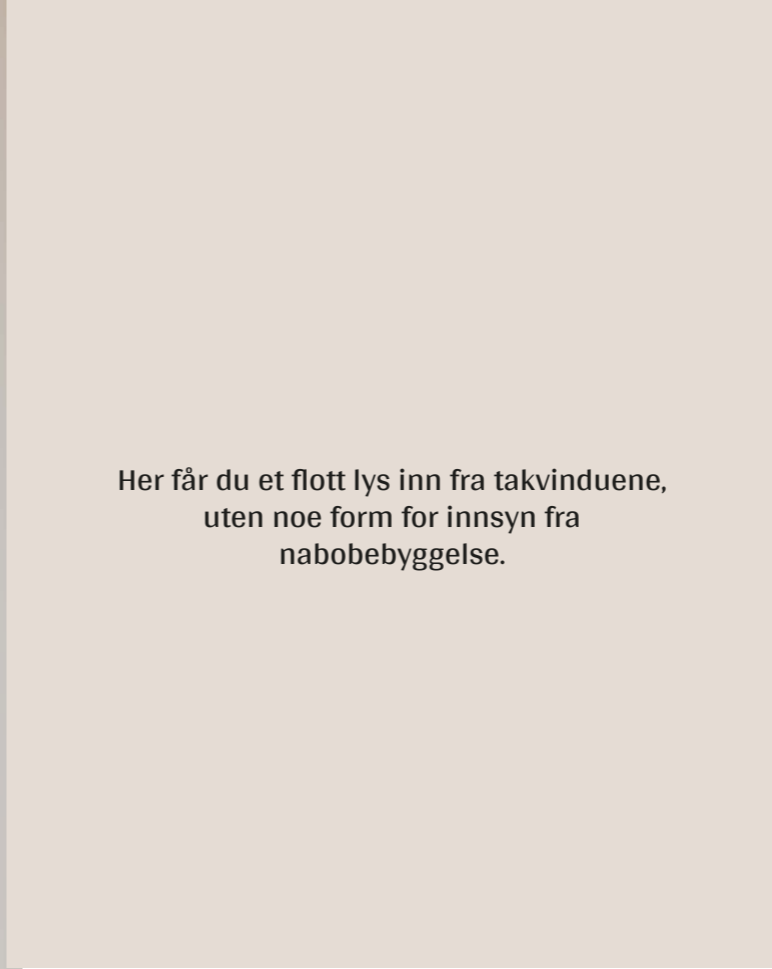


Fra kjøkkenet tar man seg videre ned til 4. etasje hvor leilighetens to soverom, bad og ?entré, og hvor egen hybeldel ligger.

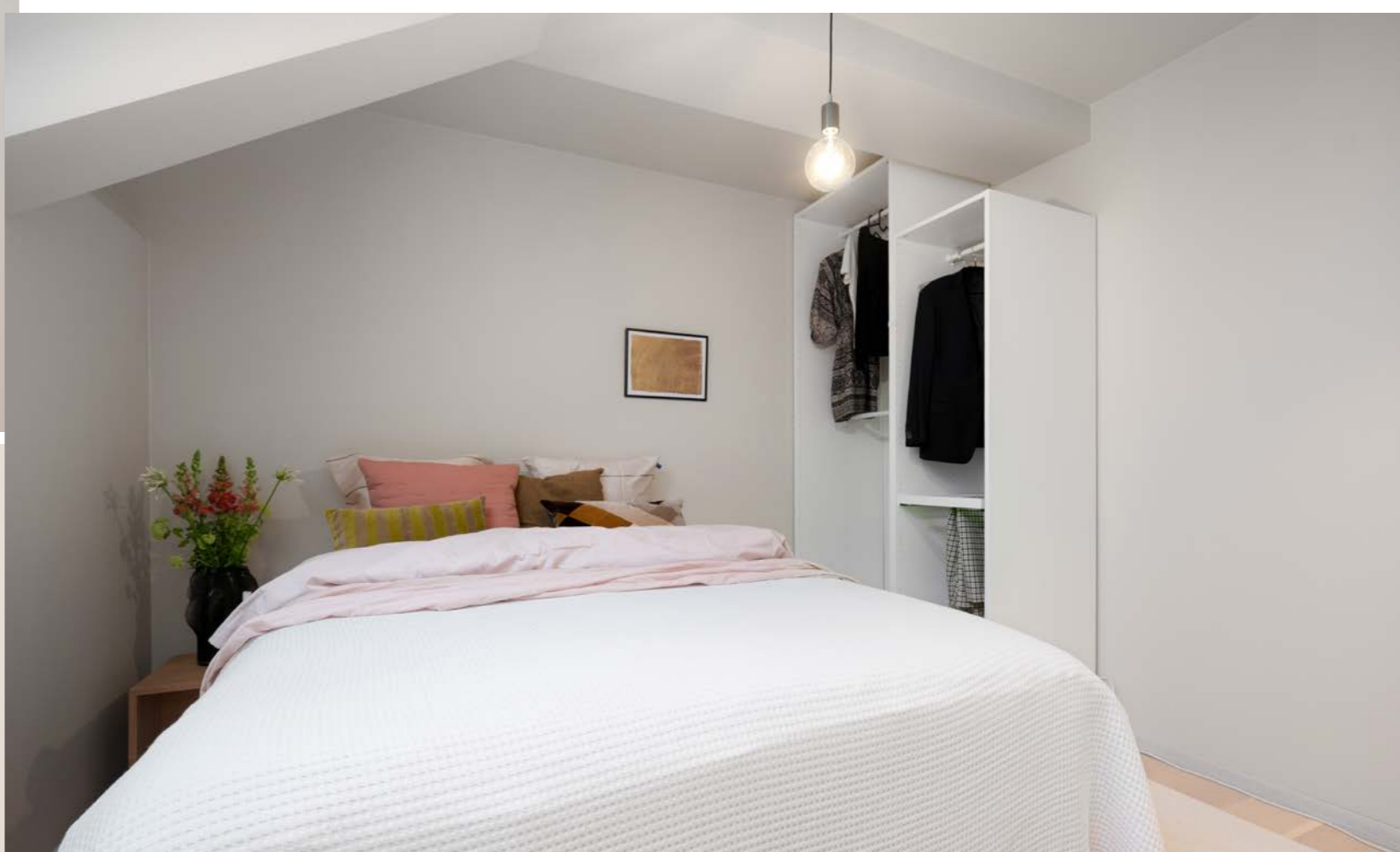




Åpen garderobe til høyre for sengen.
Langveggen kan også utnyttes ytterligere for mer klesoppbevaring.



Her får du et flott lys inn fra takvinduene,
uten noe form for innsyn fra
nabobebyggelse.





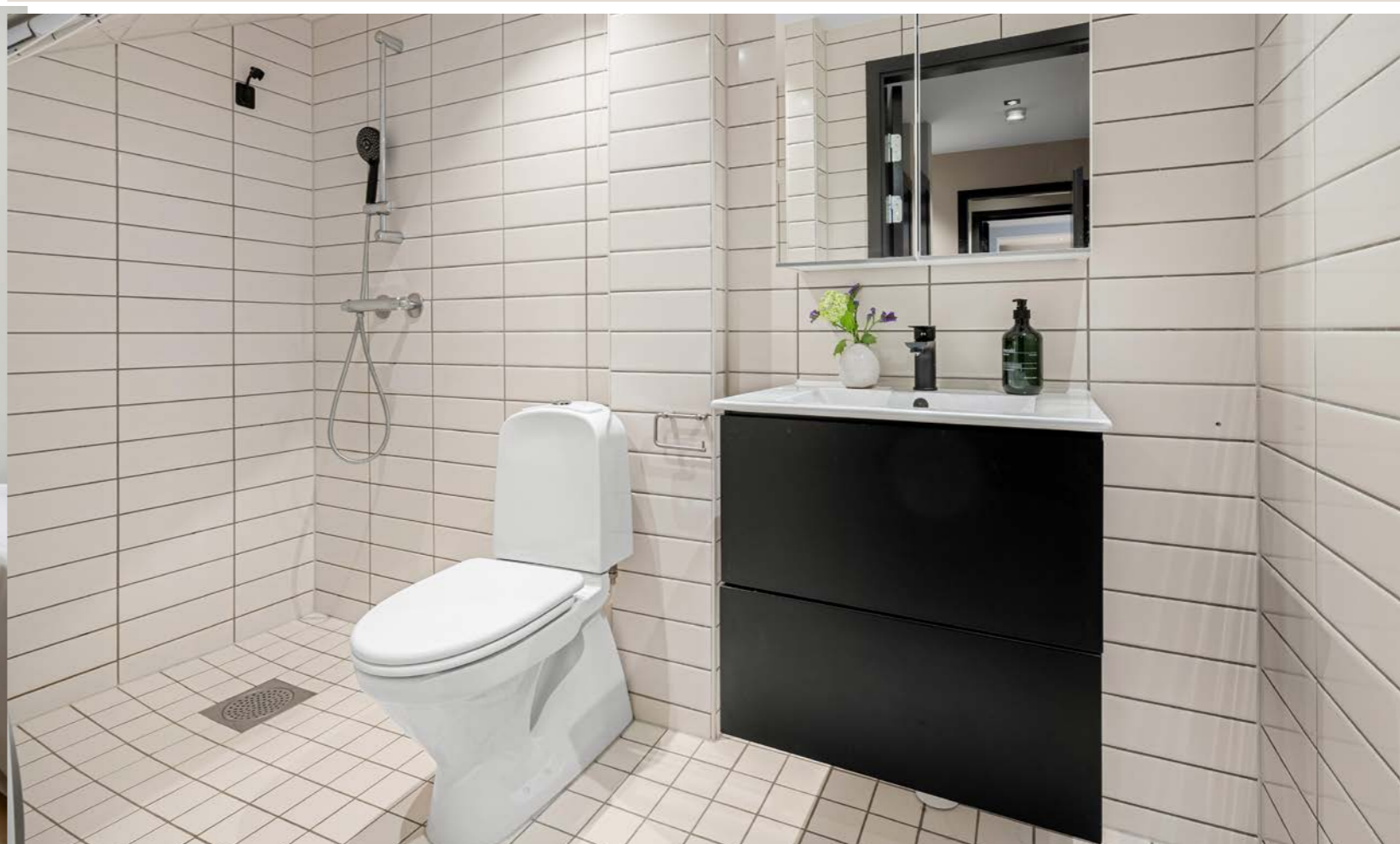
Leilighetens andre soverom er også av god størrelse.

God plass til seng, nattbord, oppbevaringsmøbel og ev. øvrig soveromsmøblement.



Badet ligger i nær tilknytning til soverommene.

Dette ble oppført i ca 2006/2007 i forbindelse med rehabiliteringen av gården.





Her er det plass til både vaskemaskin
og tørketrommel.
Det er varmekabler i baderomsgulv.



Det er felles adkomst til leilighetene via mellomgang, med inngangsdør til hoveddelen t.v. og inngangsdør til hybelen t.h.



Mellomgang/entré mot leilighetens to soverom og bad.
Det er gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i en stor garderobeløsning i entreen.





Hybelen er romslig og holder også en god og moderne standard.



Stilrent fullverdig kjøkken med lik innredning som i leilighetens hoveddel, og laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2022.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.



Hybelen leies i dag ut for kr. 14.000,- pr mnd med antatt mulighet for videreføring av leiekontrakten dersom ny eier ønsker det.

Dette er en skattefri inntekt på ca. 14.000,- pr mnd.

Et fint tilskudd å få månedlig for nedbetaling av boliglånet. Man får også en økt låneramme dersom man har en leieinntekt.

Hybelen har en kvadratsmart romløsning med hyggelig stuedel, spise plass, fullverdig kjøkken, bad og soveplass.





Soveavdelingen er praktisk adskilt fra det sosiale rommet med en gardin.

Døren inn til høyre tar deg inn til badet - et svært romslig bad, tatt hybelens størrelse i betraktning. Her kan man ha en leietaker som bor godt og lenge!

Praktisk og romslig dusjhjørne med oppbevaring for smånips i vegghengt glasskap t.h. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin på badet og varmekabler i baderomsgulv.





Takvinduene gir godt med naturlig lysinnslipp.



Det er oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko ved inngangsdøren.



Med leiligheten følger en p-plass i gårdens garasjeanlegg. Bak p-plassen har man faktisk også plass til å parkere en motorsykel. Leilighetens bod ligger praktisk og lett tilgjengelig rett bak p-plassen.

Det er allerede lagt opp infrastruktur til el-bil lading på p-plassen. Montering av ladeboks koster ca kr. 11.000,- iflg. styret.



Det frodige og flotte felles gårdsrommet er parkmessig opparbeidet.




Bygget som en gang var Den Norske skofabrikk har blitt endret flere ganger under årenes løp. Før den siste ombyggingen ble lokalene brukt til undervisning for Gamle Oslo skole.

NÆROMRÅDET







**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m²

4. etasje

BRA-i: 69 m²

5. etasje

BRA-i: 31 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighetens gulvarealet i 5.etasje/loft er målt til ca 35,8 m². Areal i trappeløp er medregnet i gulvarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3066 m²

Beliggenhet

I Alnagata 11 bor du i den "nye" delen av Gamlebyen som for mange er den hyggeligste, beliggende rett ved foten av Ekebergåsen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller på

søndagsåpne Bunnpris som også ligger få skritt fra inngangsdøren. Ellers er hovedstadens puls med alt av servicetilbud og daglige fasiliteter en kort gå-, sykkel- eller trikketur unna. Et mangfold av idylliske parker og friarealer som Middelalderparken, Ruinparken, Skulpturparken i Ekebergskogen, Urskogen langs Alnaelva, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta ligger også innen gangavstand med fantastiske tur- og rekreasjonsarealer. Det er kort vei til restauranten med Oslos flotteste utsikt; Ekebergrestauranten og flere andre velrennomerte restauranter på Kampen, Vålerenga, Tøyen eller Munch brygge.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss og trikk rett i nærheten. Noen minutters gange fra leiligheten ligger trikkeholdeplassen Oslo Hospital med 13- og 19-trikken. Her finner du dessuten også et bysykkelstativ som gjør at du svært enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Nærmeste bussholdeplass er Utsikten med busslinjene 19N, 34, 70, 70N, 71 og 74.

Flotte rekreasjonsområder på Ekeberg Stien opp til Ekebergparken går fra nederst i Konows gate - et par hundre meter unna. Kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup, og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av tilbudene! Ekebergparken er en stort, spennende område med mye kunst og skulpturer spredt rundt i skogsområdet.

Bjørvika - der byen møter fjorden

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Er du interessert i

moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelinguiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 0.1 km

Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 år) 0.5 km

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 0.9 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Vålerenga skole (1-7 kl.) 1.7 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 1.7 km

Ryenberget skole (1-10 kl.) 2.4 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.3 km

Kongshavn videregående skole 1.3 km

Hersleb videregående skole, 8 min i kjøreavstand

Skolekrets

Alnagata 11 sogner til Gamlebyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for:

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 0.4 km

Buss fra Lodalen (Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74) 0.4 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.4 km

T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 1.5 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglfasade.

Etasjeskillere av trebjelkelag med antatt isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men behov for enkelte lokale utbedringer må forventes.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Utleiedel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Innhold

Leiligheten går over to plan i 4. og 5. etasje (loft):

4. ETASJE

Hoveddel: Entre, trappegang, bad 1, 2 soverom.

Utleiedel: Stue med åpen kjøkkenløsning og sovealkove, bad 2.

5. ETASJE (LOFT)

Åpent kjøkken med trapp, stue med utgang til to balkonger.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod (merket 414) i forbindelse med garasjeplass på ca 4,6 m².

Felles vaskeri i borettslaget.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 116 cm fra oppforet tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Balkongene har et tettesjikt under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppforet tregulv.

Det antas at undergulv under oppforet tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

Oppforet tregulv er preget av aldring og bruksslitasje. Deler av tregulv var ikke mulig å besiktige på grunn av større gjenstander og løsøre plassert på en balkong (liten).

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde på begge balkonger i henhold til

dagens forskriftskrav.

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

4.etasje:

Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue i utleiedel, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom var ikke mulig å måle på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.

5.etasje/loft:

Stue (indre del), målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i ett soverom i hoveddel og stue i utleiedel i 4.etasje.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

- Kjøkken: Hoveddel i 5.etasje/loft.

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er montert under anbefalt høyde mellom platetopp og underkant ventilator med en høyde på ca 43 cm.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre forholdet.

- Trapp.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på manglende bredde i henhold til dagens forskriftskrav mellom trappevanger i trappeløp med 90 graders retningsforandring, mellom etasjeplan med rom for varig opphold. Forholdet er ikke i henhold til byggeforskrifter i (TEK 17) da det minimum kreves 90 cm netto bredde.

Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

- Vannledninger.

Oppsummering

Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap over himling i bad med kaldtvanns hovedstoppekran. Adkomst via inspeksjonsluke.

Varmtvanns hovedstoppekraner er montert på vanninntak til varmtvannsbereder under trapp i bad 1.

Adkomst via innspeksjonsluke.

Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskapet i himling i bad 1, eller annen løsning eller synliggjøring av eventuell lekkasje i rør-i-rør systemet fra fordelingsskapet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Elektrisk.

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre med

automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i begge bad.

Gulvvarme av antatt varmemefolie montert i 5.etasje/loft, utleiedel og i begge soverom i hoveddel.

Downlight belysning i begge bad, entre, trappegang, dels ett soverom og i utleiedel i 4.etasje, samt stue del av 5.etasje.

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. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en

utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Varmtvannsbereder.

Oppsummering

Aquastop er montert på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder.

Waterguard med sensorsløfe er montert på gulv i området rundt varmtvannsbereder.

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

- Våtrom: Bad 1.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 4,2 cm og ansees som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på sprekk/rissdannelse i en veggflis, en slagskade i veggflis i dusjsone, samt stedvis fargenyanser og manglende fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på sprekk/brudd i klosettsete og at dusjgarnityr er dels defekt.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.
Selger opplyser at klosettsete og dusjgarnityr er nå byttet.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone under dusjbatteri.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktøkningen.

- Våtrom: Bad 2.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp gulvfliser ved dusjvegg er ca 2,0 cm og ansees som tilfredstillende.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør (ca 1,4 cm motfall på ca 1,0 meter), bompuss under enkelt gulvfliser, stedvis enkelte mindre slagskade i gulvfliser, samt stedvis noe manglende fugemasse mellom gulv- og veggfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør da forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i sovealkove og ned i konstruksjonen ved større vannmengder på gulv ved f.eks vannlekkasjer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i badet, søket indikerte noe fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

- Øvrig: Gulv.

Oppsummering

Flere gulvflater i leiligheten var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre.

TG-2 er satt med tanke på knirk i tarkettgulv i 5.etasje/loft i åpent kjøkken lokalt foran trappeløp, samt at en skjøt (kortende) i tarkettgulv i trappegang i 4.etasje er fuktpåvirket i form av svelling som medfører nivåforskjell i høyde.

- Øvrig: Innerdører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør til bad 2 er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Medfølger ikke:

- kjølfrys i hovedleilighet

- vaskemaskin/tørketrommel i hovedleilighet

- vaskemaskin i hybel

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjelegging i nedre plan av kjeller med leiligheten, plass nr. 9. Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,3 m og dybde på ca 5,0 m.

Det er installert infrastruktur for elbilladere på alle parkeringsplasser i garasjen, hvorav hver eier av en garasjeplass kan bestille en ladestasjon.

Det er ikke tillatt for andre enn andelseiere i borettslaget å ervere garasjeplass i borettslaget.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

93062600

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Gulvvarme av antatt varmemetode montert i 5.etasje/loft, utleiedel og i begge soverom i hoveddel.

Varmekabler i begge bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Formuesverdi primær

Kr 2 204 769

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 819 077

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bredbånd 140,00

Ekstra antennenepunkt TV & bredbånd 303,00

Vedlikeholdsfond 952,00

Kabel-tv 163,00

Garasjeplass kr. 208

Felleskostnader 8 914,32

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 680

Andel Fellesgjeld

Kr 198 162

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenummer: 94927037771

Restsaldo: 198 162,03

Kapitalkostnader: 1 624,21

Andel fellesformue

Kr 31 619

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Den Norske Skofabrik

Organisasjonsnummer

988424587

Andelsnummer

131

Om borettslaget

Borettslaget består av 143 andelsleiligheter.

- Vedtatte forslag fra ordinært årsmøte og ekstraordinært årsmøte i 2024:

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

* 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.

* Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.

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

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

* Generalforsamlingen beslutter ny punkt 5-1 (3) i bore slagets vedtekter: (3) Den som til enhver tid er eier av andel 132 i borettslaget har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for heisen

beliggende i Alnagata 11, med løpenummer 12710, herunder ansvar for betaling av heisens strømforbruk, kostnader forbundet med service- og driftsavtale for heisen, og kostnadsansvaret forbundet med utskifting av hele eller deler av heisen, inkludert heisdører i fellesarealer osv. Andelseieren plikter å gi borettslaget tilgang til heissjakten for nødvendig e ersyn og vedlikehold av denne, og å gjennomføre eventuelle tiltak som er nødvendige for at borettslaget skal kunne gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom heisen på et tidspunkt ikke lenger skal være i bruk, er andelseier ansvarlig for evt. fjerning av heisen og se e fellesarealene i stand etter fjerning av alle heisens deler.

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

2-5 Kameraovervåking av fellesarealer
Borettslaget har godkjent kameraovervåking på borettslagets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Info fra styreleder:

Styret er i tidlig prosess med å undersøke kostnader og innhente tilbud på rehabilitering av garasjetak og samtidig bakgård som naturlig påvirkes av tiltaket.

Det er p.t ikke vedtatt når en slik utbedring planlegges utført.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 94927037771

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,65%

Restsaldo 13 469 210,00

Innfrielsesdato: 01.04.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Rengskap og budsjett følger av årsberetning for 2024. Dokumentet kan oversendes ved forespørsel til megler.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger av salgoppgaven.

Dyrehold

§ 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. Eier av utekatter oppfordres til å sterilisere/ kastre 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 karmen, 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 15 i Oslo kommune. Andelsnr. 131 i Borettslaget Den Norske Skofabrik med orgnr. 988424587

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/15:

29.10.1901 - Dokumentnr: 901260 - Best. om vann/kloakkledn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.06.1986 - Dokumentnr: 36895 - Best om garasje/parkering

13.10.1999 - Dokumentnr: 57585 - Rettighet
Rettighetshaver: Meyer Robert
Fnr: 021045 41707
LEIEAVTALE
Leietid 2 år til 31.07.2000
Fra dato 01/05/1998
Leie 378.800 pr. år
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om forlengelse i 5 år
Med flere bestemmelser

25.08.2005 - Dokumentnr: 55269 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Konows gate.
Plikt til å avstå veggrunn vederlagsfritt til Oslo kommune
Med flere bestemmelser

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Expeditions-Dokument, attestert 21.03.1902.
- Ferdigattest etter ombygging i 2006/2007, datert 13.06.2014.

Bygningstegninger:

Planløsningen i 4.etasje er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS, datert 21.07.2003, bortsett fra en annen utforming og dels plassering av bad 2, at åpent kjøkken er tegnet der hvor del av definert sovealkove er i dag og noe endringer i forbindelse med lettvegger i entré. Det antas at dagens bruk/planløsning er utført i forbindelse med ombyggingen i 2006/07.

Planløsningen i 5.etasje/loft er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS, datert 21.07.2003, bortsett fra at en lettvegg/dør mellom opprinnelig stue og eventuelt soverom er demontert, eller antatt aldri oppført, samt at dagens løsning har en utvidet kjøkkeninnredning. Det ble ikke fremvist noe søknad/godkjennelse på bruksendring i leilighetens 4.etasje ved flytting av kjøkken i utleiedel og dels ombygging av bad 2, i henhold til opprinnelige

tegninger ved søknad om Rammetillatelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Alnagata 11 - Utskiftning av to heiser. Saksnummer 202212711. Siste dok. 25.09.2024.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 800 000 (Prisantydning)

198 162 (Andel av fellesgjeld)

7 998 162 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 999 512 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 007 412 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 010 212 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22115,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

28.02.2025

Alnagata 11 0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 100 m²
BRA (ny arealstandard): 105 m²
BRA-i (ny arealstandard): 100 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27635>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 116 cm fra oppfaret tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongene har et tettesjikt under oppfaret tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppfaret tregulv.

Det antas at undergulv under oppfaret tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

Oppfaret tregulv er preget av aldring og bruksslitasje. Deler av tregulv var ikke mulig å besiktige på grunn av større gjenstander og løsøre plassert på en balkong (liten).

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde på begge balkonger i henhold til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

4.etasje:

Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue i utleiedel, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom var ikke mulig å måle på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.

5.etasje/loft:

Stue (indre del), målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i ett soverom i hoveddel og stue i utleiedel i 4.etasje.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Kjøkken: Hoveddel i 5.etasje/loft

Oppsummering av avtrekk

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er montert under anbefalt høyde mellom platetopp og underkant ventilator med en høyde på ca 43 cm.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre forholdet.

Trapp

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på manglende bredde i henhold til dagens forskriftskrav mellom trappevanger i trappeløp med 90 graders retningsforandring, mellom etasjeplan med rom for varig opphold. Forholdet er ikke i henhold til byggeforskrifter i (TEK 17) da det minimum kreves 90 cm netto bredde. Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.

Vannledninger

Oppsummering

Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap over himling i bad med kaldtvanns hovedstoppekran. Adkomst via inspeksjonsluke. Varmtvanns hovedstoppekraner er montert på vanninntak til varmtvannsbereder under trapp i bad 1. Adkomst via innspeksjonsluke. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskapet i himling i bad 1, eller annen løsning eller synliggjøring av eventuell lekkasje i rør-i-rør systemet fra fordelingsskapet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i begge bad. Gulvvarme av antatt varmemefolie montert i 5.etasje/loft, utleiedel og i begge soverom i hoveddel.

Downlight belysning i begge bad, entre, trappegang, dels ett soverom og i utleiedel i 4.etasje, samt stue del av 5.etasje.

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 bygnings sakkyndig 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Aquastop er montert på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder. Waterguard med sensorsløfe er montert på gulv i området rundt varmtvannsbereder.

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning.

Våtrom: Bad 1

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 4,2 cm og ansees som tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på sprekk/rissdannelse i en veggflis, en slagskade i veggflis i dusjsone, samt stedvis fargenyanser og manglende fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på sprekk/brudd i klosettsete og at dusjgarnityr er dels defekt.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone under dusj batteri. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp gulvfliser ved dusjvegg er ca 2,0 cm og ansees som tilfredstillende. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør (ca 1,4 cm motfall på ca 1,0 meter), bompuss under enkelt gulvfliser, stedvis enkelte mindre slagskade i gulvfliser, samt stedvis noe manglende fugemasse mellom gulv- og veggfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør da forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i sovealkove og ned i konstruksjonen ved større vannmengder på gulv ved f.eks vannlekkasjer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i badet, søket indikerte noe fuktutslag i vegger i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsoeket.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Fleire gulvflater i leiligheten var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre.

TG-2 er satt med tanke på knirk i tarkettgulv i 5.etasje/loft i åpent kjøkken lokalt foran trappeløp, samt at en skjøt (kortende) i tarkettgulv i trappegang i 4.etasje er fuktpåvirket i form av svelling som medfører nivåforskjell i høyde.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør til bad 2 er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.2.2025	23.2.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Øyvind Høøen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO		



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Alnagata 11, 0192 Oslo						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	15	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	131	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1898 - Rehabiliteret/ombygget i 2006/2007						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leiligheten/lavblokken ble omfattende ombygget fra næringslokale til boligformål i 2006/2007. Det foreligger bygningsteknisk rapport fra OBOS Prosjekt for Alnagata 11, utarbeidet i 2017.

Lavblokk i 4 etasjer pluss utbygget loft og underetasjer samt garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Alnagata.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i nedre plan av kjeller med leiligheten, plass nr. 9, med opplegg for separat ladepunkt for el-bil.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,3 m og dybde på ca 5,0 m. Plassen grenser mot søyle på en side. Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for

vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde.

Dagens bestemmelser ansees ikke å være tilfredstilt hva gjelder biloppstillingsplassens breddemål.

Lavblokken er oppført med teglstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglfasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med antatt

isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre teknet med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men behov for enkelte lokale utbedringer må forventes.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	69	69	0	Hoveddel: Entre, trappegang, bad 1, 2 soverom. Utleiedel: Stue med åpen kjøkkenløsning og sovealkove, bad 2.	
5. etasje/loft	31	31	0	Åpent kjøkken med trapp, stue med utgang til to balkonger.	
Totalt m²	100	100	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	69	69	0	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
5. etasje/loft	31	31	0	0	4
Totalt m²	105	100	5	0	4

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje/loft	36	31	5
Totalt m²	36	31	5

Kommentar til arealberegning

Leilighetens gulvareal i 5.etasje/loft er målt til ca 35,8 m². Areal i trappeløp er medregnet i gulvareal.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod (merket 414) i forbindelse med garasjeplass på ca 4,6 m².

Felles vaskeri i borettslaget.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Balkong
To sydøstvendte balkonger oppført på takflate - målt til ca 2,8 m ² og ca 1,4 m ² . Balkongene er oppført med gulv i trekonstruksjon med overliggende tregulv, tettesjikt i undergulv var ikke mulig å besiktige på grunn av overliggende tregulv. Balkongen har antatt avrenning fra gulv via vannbestandig undergulv til nedløpsrør. Galvanisert spilerekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene er oppført i ca 2007.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca 116 cm fra oppforet tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden over terreng er over 10,0 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Balkongene har et tettesjikt under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av tettesjikt under oppforet tregulv. Det antas at undergulv under oppforet tregulv er montert med tilfredstillende fall. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra. Oppforet tregulv er preget av aldring og bruksslitasje. Deler av tregulv var ikke mulig å besiktige på grunn av større gjenstander og løsøre plassert på en balkong (liten). Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde på begge balkonger i henhold til dagens forskriftskrav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass Velux takvinduer fra 2021 i 4.etasje.	
3-lags isolerglass vinduer fra 2021 i 3 fløy balkongdører i 5.etasje/loft.	
Luftespalter er montert i trerammer til fløydører i 5.etasje/loft, samt integrerte luftespalter i vindusgrep til takvinduer i 4.etasje.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås, kikkhull og elektronisk lås.	
Dør mellom entre/hoveddel og entre/utleiedel er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35). Brann- og lydklassifiserte dører er fra ca 2007.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Elektronisk lås montert på dør mellom entre/hoveddel er defekt og fungerer ikke. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i 4.etasje: Ett soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue i utleiedel, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Ett soverom var ikke mulig å måle på grunn av omfattende med møbler/gjenstander/løsøre.	
5.etasje/loft: Stue (indre del), målt ca. 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller i ett soverom i hoveddel og stue i utleiedel i 4.etasje.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for umiddelbare tiltak.	

6.4 Kjøkken: Hoveddel i 5.etasje/loft

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Mørke, folierte fronter med trestruktur samt mørk granitt benkeplate med underlimt oppvaskkum og ettgrens kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, type Flexit.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	
TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren er montert under anbefalt høyde mellom platetopp og underkant ventilator med en høyde på ca 43 cm.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre forholdet.

6.5 Kjøkken: Utleiedel i 4.etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpent kjøkken:
Mørke, folierte fronter med trestruktur samt laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Waterguard er montert i benk med sensorsøyfe.
Komfyrvakt er ikke montert.
Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2022 og fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator over komfyr, type Flexit fra ombygningsår, som også styrer avtrekksventilasjonen i bad 2. Skapviften til ventilatoren er montert ny i 2024.
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.
Defekt lysbryter i ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Planløsningen i 4.etasje er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS, datert 21.07.2003, bortsett fra en annen utforming og dels plassering av bad 2, at åpent kjøkken er tegnet der hvor del av definert sovealkove er i dag og noe endringer i forbindelse med lettvegger i entre.
Det antas at dagens bruk/planløsning er utført i forbindelse med ombyggingen i 2006/07.

Planløsningen i 5.etasje/loft er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS, datert 21.07.2003, bortsett fra at en lettvegg/dør mellom opprinnelig stue og eventuelt soverom er demontert, eller antatt aldri oppført, samt at dagens løsning har en utvidet kjøkkeninnredning.

Det ble ikke fremvist noe søknad/godkjenning på bruksendring i leilighetens 4.etasje ved flytting av kjøkken i utleiedel og dels ombygging av bad 2, i henhold til opprinnelige tegninger ved søknad om Rammetillatelse.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Expeditions-Dokument, attestert 21.03.1902.
Ferdigattest etter ombygging i 2006/2007, datert 13.06.2014.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Det stilles krav til to rømningsveier til sikker grunn fra leilighetsplan med rom for varig opphold, som f.eks stue, soverom, osv. i henhold til brannforskrifter.
Det antas at rømningsvei via nabobalkong er akseptert som godkjent rømningsvei (2) fra 5.etasje/loft.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

To brannslukkingsapparat fra henholdsvis juli 2021 og oktober 2021.
En røykvarsler, fra ukjent år.
Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensorer i leiligheten samt fellesareal.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp av type:
Sorte, lakkerte trappevanger, samt håndløpere montert på begge sider av trappeløp. Heltre eik inntrinn med teppebrikker og sorte, malte lukkede opptrinn.
Trappeløp er utført med 90 graders retningsforandring.

Netto bredde i trappeløp målt mellom innside av trappevanger er ca 83 cm. Høyde mellom inntrinn er ca 18,5 cm. Dybde inntrinn i rett trappeløp er ca 27,5 cm.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>TG-2 er satt med tanke på manglende bredde i henhold til dagens forskriftskrav mellom trappevanger i trappeløp med 90 graders retningsforandring, mellom etasjeplan med rom for varig opphold.</p> <p>Forholdet er ikke i henhold til byggeforskrifter i (TEK 17) da det minimum kreves 90 cm netto bredde.</p> <p>Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.</p>	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør i leiligheten og felles avløpsopplegg er montert nytt i ca 2006/2007.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <p>Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet som skjult rørføring i i leiligheten.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsupplegg fra ca 2006. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra 2006/2007	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Leiligheten er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingskap over himling i bad med kaldtvanns hovedstoppekran. Adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Varmtvanns hovedstoppekraner er montert på vanninntak til varmtvannsbereeder under trapp i bad 1. Adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskapet i himling i bad 1, eller annen løsning eller synliggjøring av eventuell lekkasje i rør-i-rør systemet fra fordelingsskapet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.</p> <p>Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i begge bad. Gulvvarme av antatt varmematte monteret i 5.etasje/loft, utleiedel og i begge soverom i hoveddel.</p> <p>Downlight belysning i begge bad, entre, trappegang, dels ett soverom og i utleiedel i 4.etasje, samt stue del av 5.etasje.</p> <p>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.</p> <p>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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p>	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert bak inspeksjonsluke under trapp, adkomst fra bad 1.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Antatt ca 2006.	
Størrelse	
Ca. 80 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Aquastop er monteret på kaldtvannsinntak til varmtvannsbereder. Waterguard med sensorsløfe er monteret på gulv i området rundt varmtvannsbereder.</p> <p>Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.</p>	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Skapviften til ventilatoren i forbindelse med kjøkken i utleiedel er monteret ny i 2024. Forøvrig er ventilasjonsanlegget i vesentlig grad fra ombyggingsår.</p>	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler i begge bad.</p> <p>Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.</p> <p>Det er montert luftespalter i vindusrammer/dører i 5.etasje/loft, samt i forbindelse med vindusgrep til takvinduer i 4.etasje.</p>	

6.13 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført i ca 2006/2007 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp slukrist i dusjsone er ca 4,2 cm og ansees som tilfredstillende.</p> <p>Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredsstillende krav til 1:50 fall.</p> <p>Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på sprek/rissdannelse i en veggflis, en slagskade i veggflis i dusjsone, samt stedvis fargenyanser og manglende fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik.</p> <p>Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Klosett. Termostat dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>TG-2 er satt med tanke på sprek/brudd i klosettsete og at dusjgarnityr er dels defekt.</p> <p>Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventilasjon i himling i bad.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-2
<p>Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.</p> <p>Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone under dusjbatte.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktøk.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet i 2006/2007.	

6.14 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført i ca 2006/2007 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvfliser ved dørterskel på baderomsside til topp gulvfliser ved dusjvegg er ca 2,0 cm og ansees som tilfredstillende.</p> <p>Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.</p> <p>Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør (ca 1,4 cm motfall på ca 1,0 meter), bompuss under enkelt gulvfliser, stedvis enkelte mindre slagskade i gulvfliser, samt stedvis noe manglende fugemasse mellom gulv- og veggfliser.</p>	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å utbedre vesentlig motfall til gulvsluk i området innenfor baderomsdør da forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i sovealkove og ned i konstruksjonen ved større vannmengder på gulv ved f.eks vannlekkasjer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Klemring var delvis ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik.</p> <p>Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2006 i henhold til levetidsbetraktning.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselens servant med ettreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys i speilfronter over servant. Ett veggmontert høyskap med glassfront. Klosett. Dusjnise med dusjvegg og skyvedør i front samt termostat dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Delvis noe defekt dusjgarnityr.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventilasjon i himling i bad.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i badet, søket indikerte noe fuktutslag i vegger i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføring av badet i 2006/2007.	

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i entre og begge bad, forøvrig 1-stavs tarketgulv, eik.	
1-stavs tarketgulv er montert nytt i 2022, i henhold til eier.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Flere gulvflater i leiligheten var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av omfattende med møbler, gjenstander og løsøre.	
TG-2 er satt med tanke på knirk i tarketgulv i 5.etasje/loft i åpent kjøkken lokalt foran trappeløp, samt at en skjøt (kortende) i tarketgulv i trappegang i 4.etasje er fuktpåvirket i form av svelling som medfører nivåforskjell i høyde.	

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i begge bad, forøvrig malte plater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i alle rom.	
Takhøyden i stue i utleiedel i 4.etasje er målt til ca. 2,44 m. Takhøyden i stue i 5.etasje/loft er målt til ca. 2,24 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Mørke, glattmalte dører fra ombyggingsår.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør til bad 2 er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.	
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.19 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørttelefon med åpner, tilkoblet app-løsning for mobiltelefon. Fastmontert garderobeskap i trappegang.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250059	
Selger 1 navn	
Øyvind Høøen	
Gateadresse	
Alnagata 11	
Poststed	Postnr
OSLO	0192
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> 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 soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: ØH

Document reference: 1002250059

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Hoøen	d8b301315e60923e6b00e7 a290cf72a38dea3117	25.02.2025 17:29:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

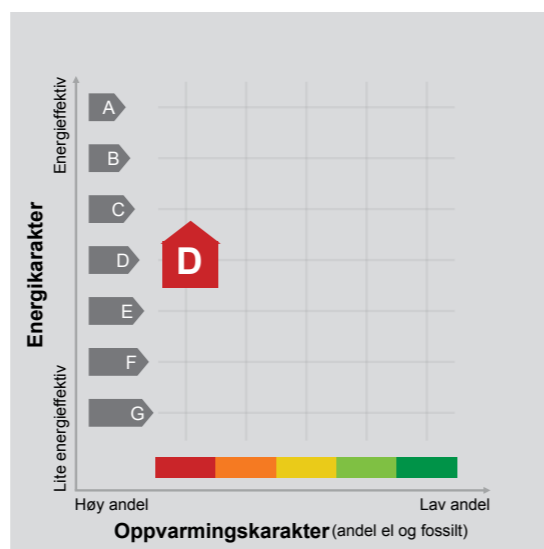
Document reference: 1002250059

Document reference: 1002250059

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Alnagata 11
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80603916
Bruksenhetsnummer	H0416
Merkenummer	Energiattest-2025-81220
Dato	18.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1898
Bygningsmateriale:
BRA: 103
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Alnagata 11	80603916	H0416	0	0	131

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

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

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

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	30 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	103 m ²
Totalt BRA	103 m ²
Oppvarmet luftvolum	332 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	50,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,24 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	79 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.9.2015

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

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 543 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	131,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 788 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	131,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 543 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 543 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 543 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

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, grønntanlegg 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 Sjøppel og renhold

1. Sjøppel må pakkes godt inn før det kastes sjjøppelkassen. 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. Sjøppel 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, drmatter, sjjøppelposer, sykler, barnevogner etc. Gjenstander vil fjernes for andelseiers regning.
9. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjringsselskap, andelseiere/beboere er likevel forpliktet til å ikke forsple 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 sl. Bodene skal være lst, 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 avlpsutstyr 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 kkkeninnredning, 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, fr 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 vre 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 manometernlen viser grønt.
2. Det er ikke tillatt å skru ned eller dekke til sentrale brannvarslere.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

§ 13 – Skytevåpen

All bruk av skytevåpen er strengt forbudt.

§ 14 – Ansvar og erstatningsansvar

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

§ 15 – Kommunikasjon med styret

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

§ 16 - Endring av husordensreglene

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

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

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. juni 2005
Endret ved vedtak 27.05.09. 22.06.10 og 05.05.15
Endret på ordinær generalforsamling 2. mai 2017
Endret på ordinær generalforsamling 9. mai 2022
Endret på ordinær generalforsamling 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 (boret) 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) Nekte 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 Garasje plass

(1) Det er ikke tillatt for andre enn andelseiere i borettslaget å erverve garasje plass 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 garasje plass. 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 garasje plass til andre enn de som bor i borettslaget eller er på besøk i borettslaget. Styret må informeres 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, sikringskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, sikringskap inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 forretningsfører 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 framtreddende 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.

Nabolagsprofil

Alnagata 11 - Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	5 min	0.4 km
Lodalen Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	5 min	0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	1.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min	1.5 km
Oslo Gardermoen	39 min	

Skoler

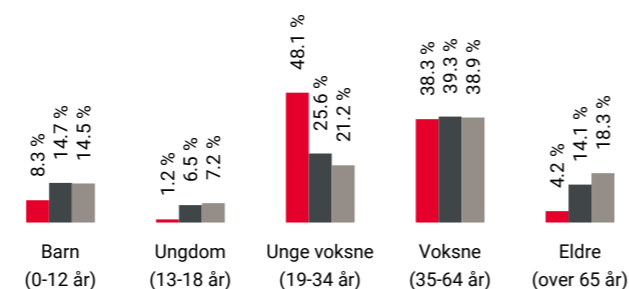
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	8 min	0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	22 min	1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	23 min	1.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 185 elever, 16 klasser	6 min	2.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	17 min	1.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	16 min	1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min	0.1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	7 min	0.5 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	12 min	0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Kiwi Konowsgate PostNord	5 min	0.4 km

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

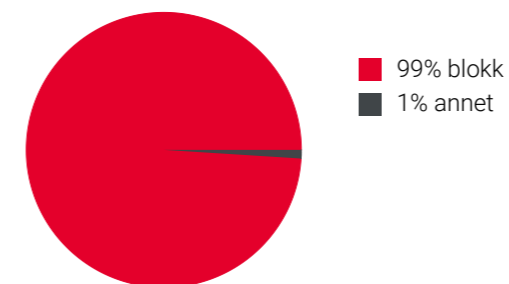
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	5 min	0.4 km
Ruinparken balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
FitnessRoom Kværnerbyen	14 min	
Barry's Barcode	13 min	

Boligmasse



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

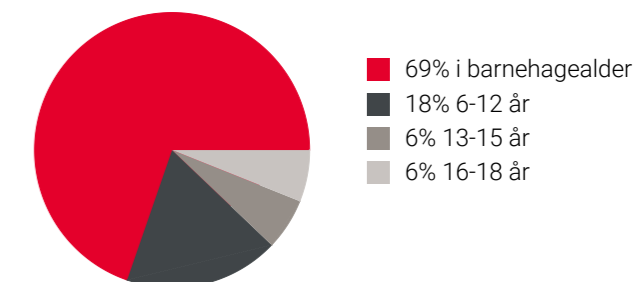
Sitat fra en lokalkjent



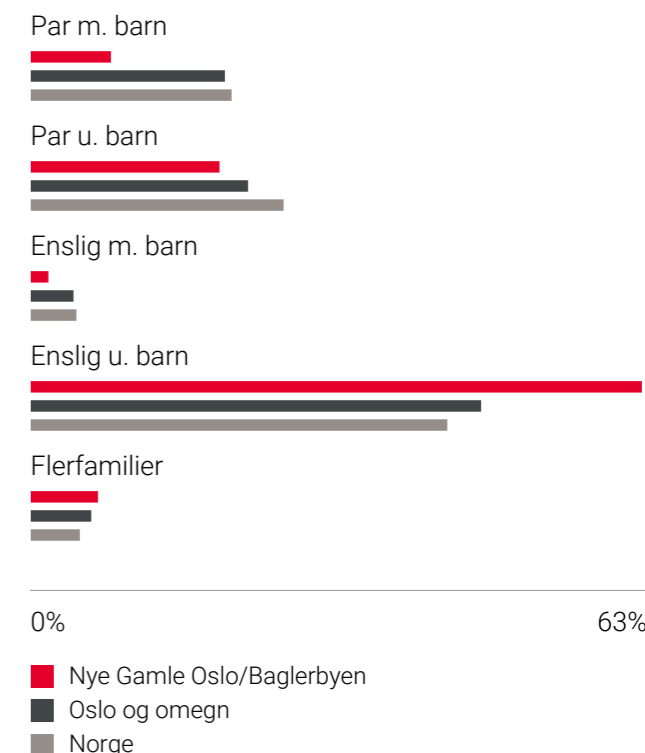
Varer/Tjenester

Barcode	15 min
Apotek 1 Bjørnvika	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

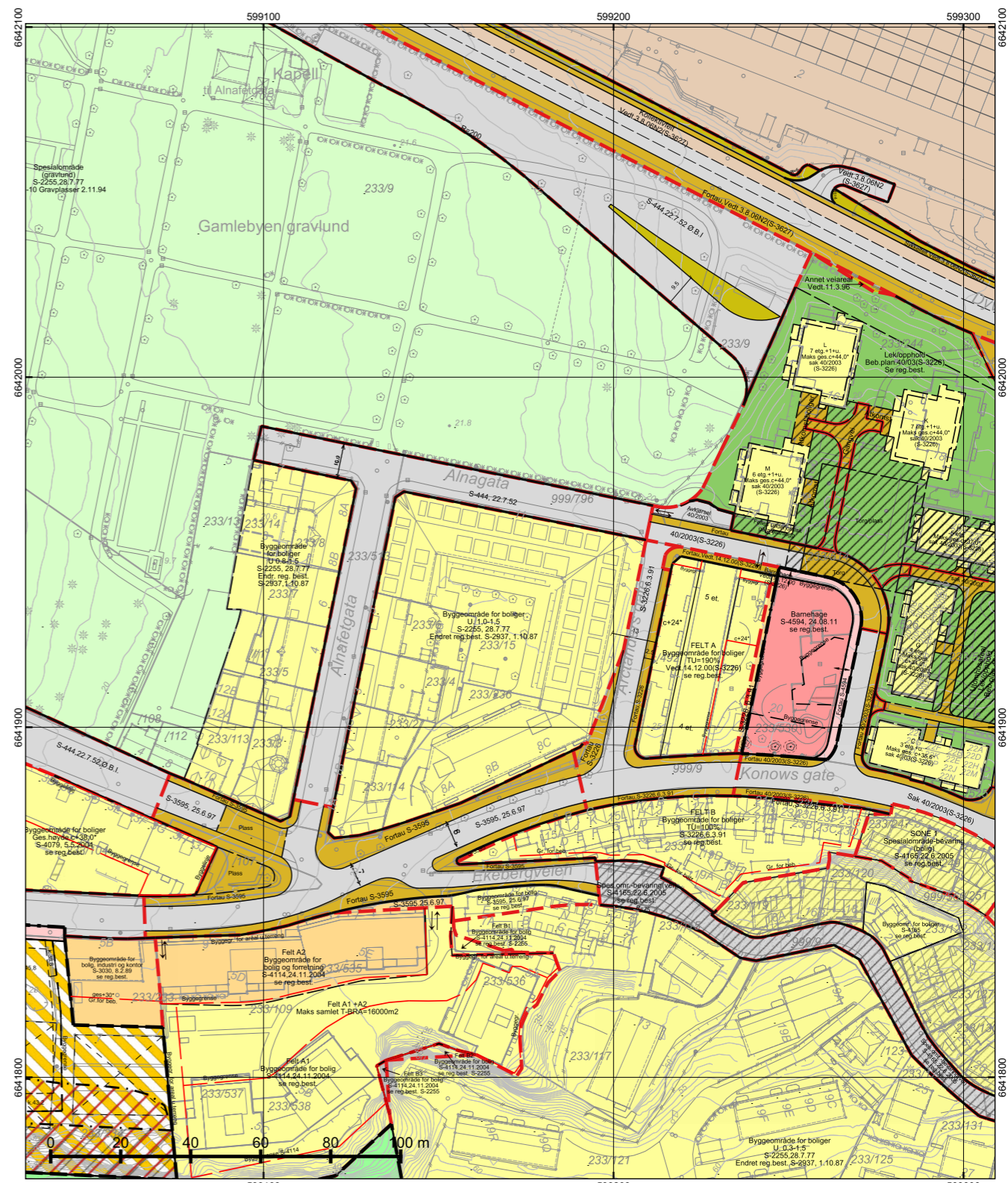


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Nye Gamle Oslo/Baglerbyen	Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



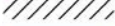










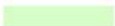



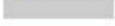





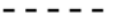

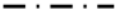

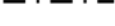

















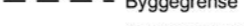

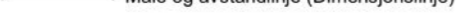





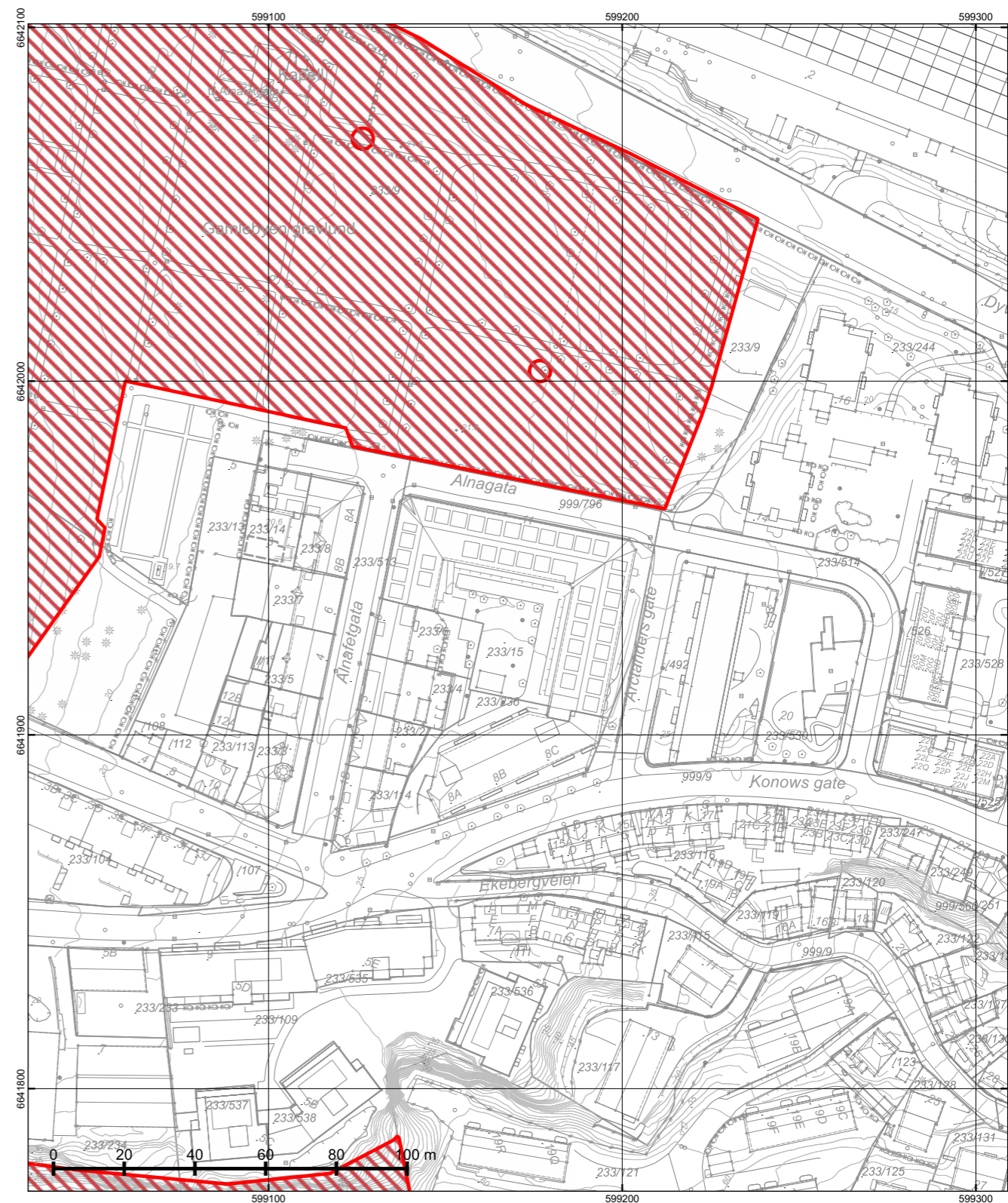
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 17.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 138575/ 86505769 Adresse: ALNAGATA 11 Gnr/Bnr: 233/15</p>	

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

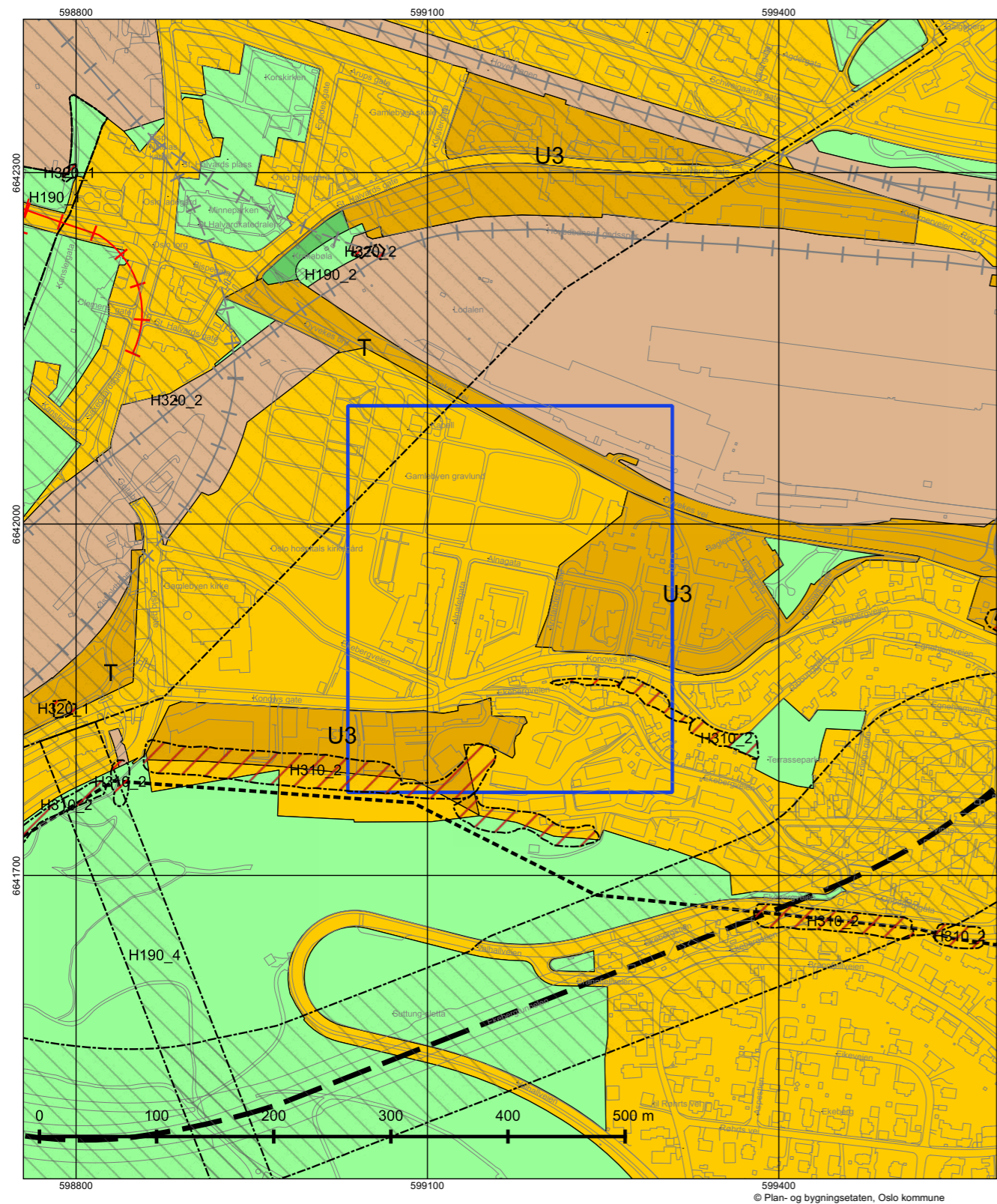
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  73 - Felles gangareal
-  74 - Felles gårdsplass
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  140 - Bolig/forr./kontor
-  144 - Forr./bolig
-  149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
-  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 - Formålgrensning
-  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

 <p>Dato: 17.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksynsyn.
	- 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: 138575/ 86505769 Adresse: ALNAGATA 11 Gnr/Bnr: 233/15	



Tegnforklaring - kommuneplan

- | | | | |
|-----------|--|--|---|
| ----- | Farled | | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
| —■—■— | Fjernveg (tunnel) | | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
| —■—■— | Fjernveg | | Bane, eksisterende |
| —■—■— | Markagrense | | Havn, eksisterende |
| - - - - - | Plangrense | | Havn, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg (tunnel), fremtig | | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg (tunnel), eksisterende | | Grønnstruktur, eksisterende |
| —+—+— | Sporveg, eksisterende | | Grønnstruktur, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg, fremtidig | | Forsvaret |
| —+—+— | Jernbane (tunnel), fremtidig | | LNF-areal, eksisterende |
| —+—+— | Jernbane (tunnel), eksisterende | | LNF-areal, fremtidig |
| —+—+— | Jernbane, eksisterende | | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
| —■—■— | Turvei | | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
| | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
| | T-banestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
| | Jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| —■—■— | Banetrase (ikke juridisk) | | Farled |
| —■—■— | Fjordtrikk (ikke juridisk) | | Småbåthavn, eksisterende |
| —■—■— | Samferdsel (ikke juridisk) | | Småbåthavn, fremtidig |
| | Eksisterende kollektivknutepunkt | | Naturområde |
| | Fremtidig kollektivknutepunkt | | Friluftsområde |
| | Spredt boligbebyggelse | | Ytre by (utviklingsområder) |
| - - - - - | Bestemmelsesgrense | | Indre by (utviklingsområder) |
| · · · · · | Aktivitetssone marka | | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | | | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | | | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | | | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | | | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | | | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | | | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | | | H190 - Andre sikringssoner |
| | | | H310_1 - Kvikkleire |
| | | | H310_2 - Steinsprang |
| | | | H320_1 - Stormflo |
| | | | H320_2 - Elveflom |
| | | | H390 - Deponi |

Dato: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138575/86505769
Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

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.



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 eigeendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.
- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Alnagata 11
0192 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre