TEGLVERKSGATA 11

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Teglverksgata 11, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 562, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 **Rapportdato:** 30.01.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1525 **Referansenummer:** GI8670

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Toroms eierseksjon beliggende på Grünerløkka, i etablert boligstrøk med bygårder og nyere boligblokker i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang direkte fra gate. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten ligger i andre etasje med utsyn mot gate. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Beboerparkering i gate.
Leiligheten er tatt i bruk etter ombygging i 2007 og bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse. Det er ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved innvendige overflater, utstyr og innredning. Ny parkett er lagt og kjøkkeninnredningen er oppgradert i regi av tidligere eier. Leilighetens våtrom fremstår i normalt god stand, og bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene. Boligen har et stort volum med takhøyde på 2, 8 m i entré og kjøkken. I stue og soverom er takhøyden 3,2 m. I våtrommet er himlingen senket til 2,3 m. Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.
Bygningen er oppført i 1902, og bruksendret fra industri til boligformål på 2000- tallet. Søknad om realisering av tiltaket er mottatt i plan og bygningsetaten den 19.04.2005, og byggeforskrifter av 1997 ligger til grunn for ny infrastruktur og utforming av leilighetene. Rammetillatelse for realisering av prosjektet med bruksendring og ombygging er gitt den 27.09.2005. Brukstillatelse er gitt den 17.08.2007, og ferdigattest den 26.03.2009.
Det fremgår av tillatelsen at det forutsettes at pre-aksepterte løsninger i.h.t TEK 97 benyttes. Konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, ventilasjon, energieffektivitet, lydisolasjon, våtrom, vann- og avløpsinstallasjoner skal være utformet i.h.t. disse forskriftene. Nytt elektrisk anlegg er installert i.h.t forskrifter for elektriske installasjoner på tidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

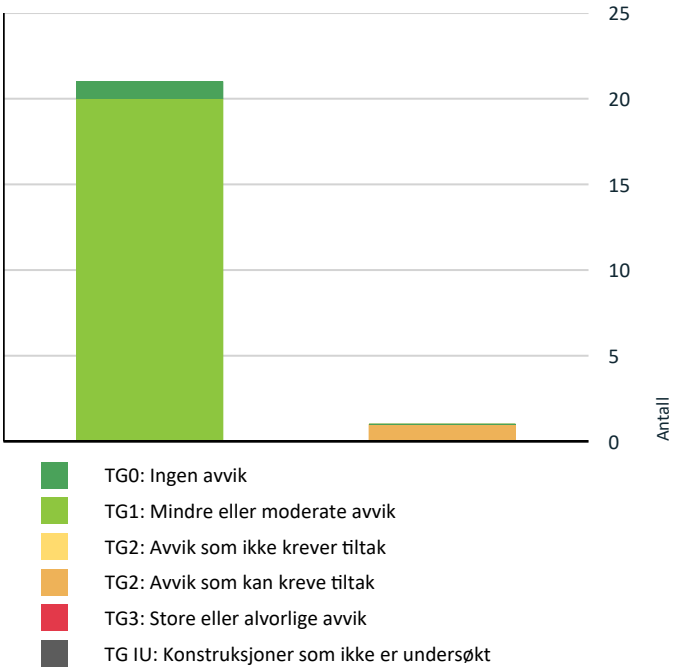
Leilighet

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

Godkjente tegninger er i samsvar med dagens planløsning

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne.
Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Bygningen er tatt i bruk til formål industri i 1902, og ombygget til boligformål på 2000-tallet. Søknad om bruksendring og realisering av ombyggingsprosjektet er mottatt i kommunen den 19.04.2005 og forskrifter av 1997 (TEK97) ligger til grunn for nye oppgraderte konstruksjoner og ny infrastruktur. Ved valg av tilstandsgrad for bygningsdeler og installasjoner er det samsvar med disse forskriftene tilstanden skal måles mot. Med andre ord er det disse forskriftene som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelser i NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold. Sannsynlig eller påvist aldersrelatert slitasje har også betydning for valg av tilstandsgrad.
Opplysninger oppgitt i kommunens digitale informasjon om denne eiendommen er gjennomgått. Annen informasjon som måtte finnes i plan og bygningsetatens arkiver er ikke innhentet. Kommunens bygningsarkiv er altså ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold som finnes her utover det som konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner, bruk av måleutstyr og opplysninger oppgitt av eier på befaring. Detaljerte opplysninger om anvendte metoder og produkter for utforming av leilighetens våtrom er ikke tilgjengelige, men forutsetningen for at tillatelser kan bli gitt av kommunens plan og bygningsetat er at dokumentasjonen fra involverte faggrupper er komplett og godkjent.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1902

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av godt vedlikehold gjennom årene.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Schüco aluminiumvinduer med tolags isolerglass.
Produsenten Schüco leverer vinduer av høy kvalitet, og vinduene holder i dag god standard.

TG 1 Dører

Entrédør i B-30 standard med 35 desibel lydmotstand.
Dørpumpe er montert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Lys en-stavs parkett i entré, stue/kjøkken og soverom. Mørk grå fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i bad/wc/vaskerom.
VEGGFLATER:
Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i våtrom. Malte plater for øvrig.
HIMLINGER:
Malte plater med downlights i entré, kjøkken og bad/wc/vaskerom.
Pusset og malt betong for øvrig..

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong, forskalet, armert og støpt på stedet i forbindelse med oppføring av bygget. .
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at høydeforskjeller (skjevheter) er moderate.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygget. Radonmåling er relevant til og med andre etasje over utvendig terreng. Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 1 Innvendige dører

Glatte hvitmalte innvendige dører med vridere i rustfritt stål.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Skyvedørsgarderobe med to glatte fronter i aluminiumprofiler er montert i entré.
Garderobeløsning med hyller og stenger i hvite skapstammer i soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Tiltaket er prosjektert i 2005 etter tekniske forskrifter av 1997. Detaljert informasjon om tiltaket med produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelig, men ved søknad om brukstillatelse og ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes. Ferdigattest for hele prosjektet er datert den 26.03.2009.
Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 18 års bruk.
Erfaring og forskning viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, tetningsdetaljer etc. kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen der vannpåkjenningen er størst er det ikke påvist indikasjoner på fukt bak overflatene.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm med nedstøpt varmekabel.
Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulvflate ved dørterskel på minimum 25 mm. er oppfylt.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plast. Påstrykningsmembran/smøremembran på veggflater bak fliser. Inntrykket er at smøremembran også er lagt under flislagte gulvflater.

Generelt om systemer for påstrykningsmembraner:
Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag (før flisene legges). og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og mellom gulv- og veggflater. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm.
Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.
Systemer for påstrykningsmembran fungerer godt som vanntett membransystem når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemet, og når arbeidet blir utført etter anvisning fra produsent.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Ordinært blandebatteri og vanlig dusjgarnityr. Gulv-montert klosett og opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med to glatte lyse fronter og lys foliert benkeplate med oval hvit servant i porselen.

Aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret etter 17 års bruk vil forekomme til tross for at både våtrommet og utstyret bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres, men når utstyr og installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer øke markert. Risiko for at slitasjeskader kan inntreffe øker ved alder og behov for utskifting av komponenter kan inntreffe på ukjent tidspunkt. Sannsynlig restlevetid på utstyr fra 2007 er ca. 7 år.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Våtrommet er tilknyttet bygningens mekaniske ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er montert i himling.
Behovet for tilførsel av luft til våtrommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom dørterskel og dørblad når døren er lukket. Tilførsel av luft er nødvendig for at sirkulasjon av luft skal kunne foregå, og en tilrettelegging med tilførsel av luft til et våtrom fra tilstøtende rom er et forskriftskrav. Fravær av lufttilførsel påvirker klimaet negativt.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Utstyr og vannrør er i hovedsak installert i vegger mot felles gang og tilstøtende leilighet. Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Benkeplater i lys eik med glattlimt kum i rustfritt stål. Glassplate på vegg over koketopp, og på vegg over benkeskap med kum og oppvaskmaskin. Koketopp med induksjon, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Det opplyses at innredningen er oppgradert i regi av tidligere eier.

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Ventilator med avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i rør i rør system, installert i 2007. Fordelingspunkt for anlegget er installert over himling i våtrom.
Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være enkle å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

GENERELT OM RØR I RØR SYSTEM:
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Avløpsrør

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Sluk og avløpsrør til kjøkken og til utstyr i våtrom er installert med plastprodukter.
Installasjonene fremstår i normalt god stand.
Høytrykk-spyling/rensing av bygningens avløpssystem er gjennomført i desember 2024.
Generelt:
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør derfor ikke belastes med vann over 60 grader Celsius i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger må velges avløpsrør som er utformet for å tåle høye temperaturer.

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg er installert i byggets leiligheter.
Avtrekksfunksjoner via ventilasjonskanaler er installert i kjøkken og våtrom.
Intensitet på avtrekk styres fra ventilator i kjøkken.
Ventiler for tilførsel av luft er montert under radiatorer i stue og soverom.
Det er viktig å sørge for at ventilene er åpne og har optimalt god funksjon.
Regelmessig rensing eller utskifting av filtre i ventilene er nødvendig.
Behov for rensing av ventilasjonskanaler foreligger tidvis.
Det er ikke kjent om et slikt behov er til stede i dag.
Man må være forberedt på at slitasje på tekniske komponenter med behov for utbedring kan inntreffe. Ventilasjonsanlegget med kanaler og tekniske komponenter er installert i forbindelse med bruksendring og ombygging som ble avsluttet med brukstillatelse i 2007 og ferdigattest i 2009.

Varmesentral

Sentralfyranlegg basert på fjernvarme er installert i bygningen.
Radiatorer er montert i stue og soverom.
Vannbåren gulvvarme i våtrom.
Anlegget er fra byggeåret.
Det opplyses av eier at funksjonen er normalt god.

Varmtvannstank

Varmt forbruksvann tilføres leilighetene sentralt i regi av sameiet.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedbryter på 40 ampere.
En kurs på 20 ampere og fem kurser på 16 ampere.
Alle fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

ombygging/rehabilitering av bygningen.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 17.08.2007 og ferdigattest den 26.03.2009.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er installert i regi av entreprenør.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger ferdigattest for hele prosjektet, inkludert elektriske installasjoner, datert den 26.03.2009.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden. Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarslingsanlegg er installert i bygningen. Sensor er montert i himling i entré. Røykvarsler er montert i soverom.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ingen synlige skader på sensor og røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

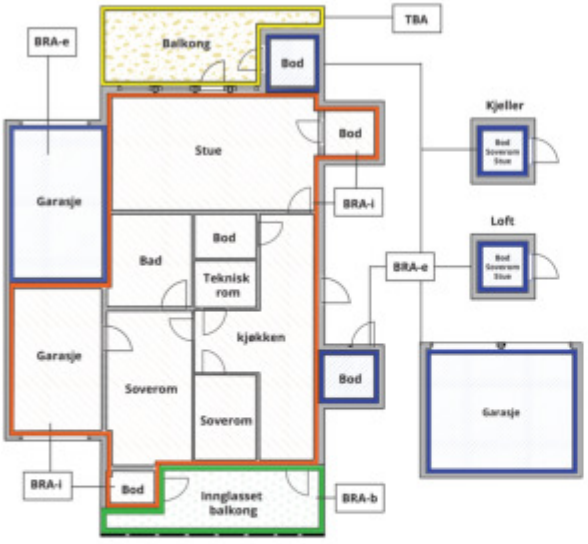
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	57	6		63	
SUM	**57**	**6**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Stue/spisestue/kjøkken , Bad/wc/vaskerom , Soverom	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i entré og kjøkken, fra 2,8 m.
Takhøyde i stue og soverom, 3,2 m.
Senket himling med høyde på 2,3 m i våtrom.
En kjellerbod, ca. 6 kvm. (Areal i.h.t. prospekt fra forrige salg).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er i samsvar med dagens planløsning

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, vinduenes dagslysflate eller boligens takhøyde.
Skyvedørsgarderobe er montert i entré i regi av dagens eier etter overtagelse i 2022. Det er utført håndverkstjenester i regi av tidligere eier i de senere år. Tidspunktet er ikke kjent, men arbeidene kan være utført i løpet av de seneste 5 år. Arbeider utført i regi av tidligere eier omfatter i hovedsak ny parkett i entré, stue/kjøkken og soverom, samt oppgradering av kjøkkeninnredning.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	57	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Agnes Roll-Matthiesen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	562		10	1983.7 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Teglverksgata 11

Hjemmelshaver
Roll-Matthiesen Agnes

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Teglverksgata 11	57 / 3597	USBL.	998478197

Felles gjeld:
Kr. 19 629 27.01.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon beliggende på Grünerløkka, i etablert boligstrøk med bygårder og nyere boligblokker i kvartalsbebyggelse. Adkomst til bygningens oppgang direkte fra gate. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten ligger i andre etasje med utsyn mot gate. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til bygningens oppgang direkte fra fortau mot Teglverksgata.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er i hovedsak regulert til boligformål

Om tomten

Opparbeidet felles grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 325 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

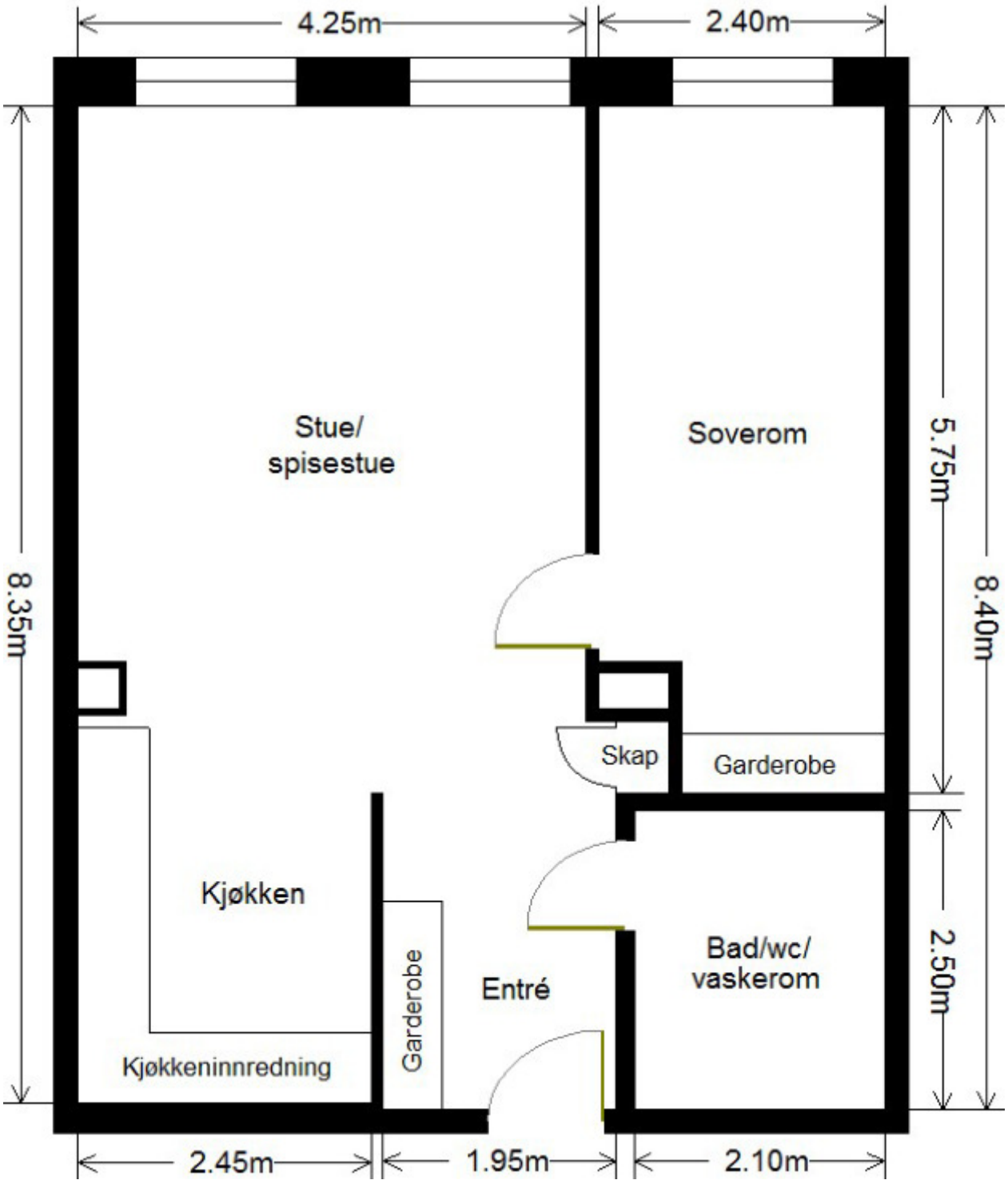
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GI8670

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PLANTEGNING

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Teglverksgata 11	Seksjon nr. 10	2. etasje	BRA. 57 kvm.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250063

Selger 1 navn
Agnes Roll-Matthiesen

Gateadresse
Teglverksgata 11

Poststed	Postnr
Oslo	0553

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92664567

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250063

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spyling av rør i hele bygget er gjennomført i 2024 i regi av sameiet

Arbeid utført av: Firma rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe fuktutfordinger i bodene. Dette ble utbedret med et permanent luftavfuktersystem i 2023. Det har ikke vært noen utfordringer i etterkant av dette

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet fra halogen til led-spotter i bad og gang, med tilsvarende nye dimmere. Satt opp to ekstra stikkontakter på soverom og midtstilt oppheng til taklamper

Arbeid utført av: Gran Bygg og Elektro AS

Filer

Sammsvarserklæring Agnes.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 159250063

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250063

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250063

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnes RollMatthiesen	221c04d09e01a507502a57deb07e47b86bc9de61	02.03.2025 09:46:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250063

- 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

NABOLAGSPROFIL

Teglverksgata 11

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	25 min 2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.8 km

BARNEHAGER

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år... 117 barn	6 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	6 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	13 min
Boots apotek Grünerløkka	9 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	4 min
Dælenengen ballbane	7 min
Fitness24Seven Grünerløkka	9 min
Fresh Fitness - Carl Berner	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss

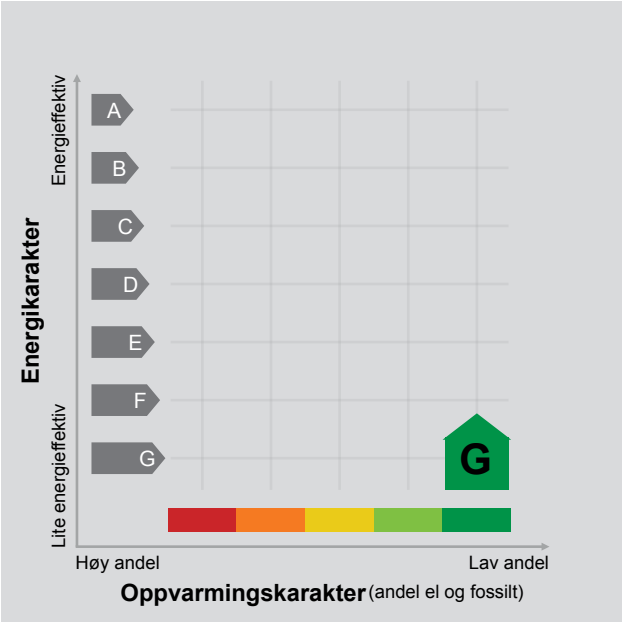


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksgata 11
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	562
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81364818
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-72740
Dato	28.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

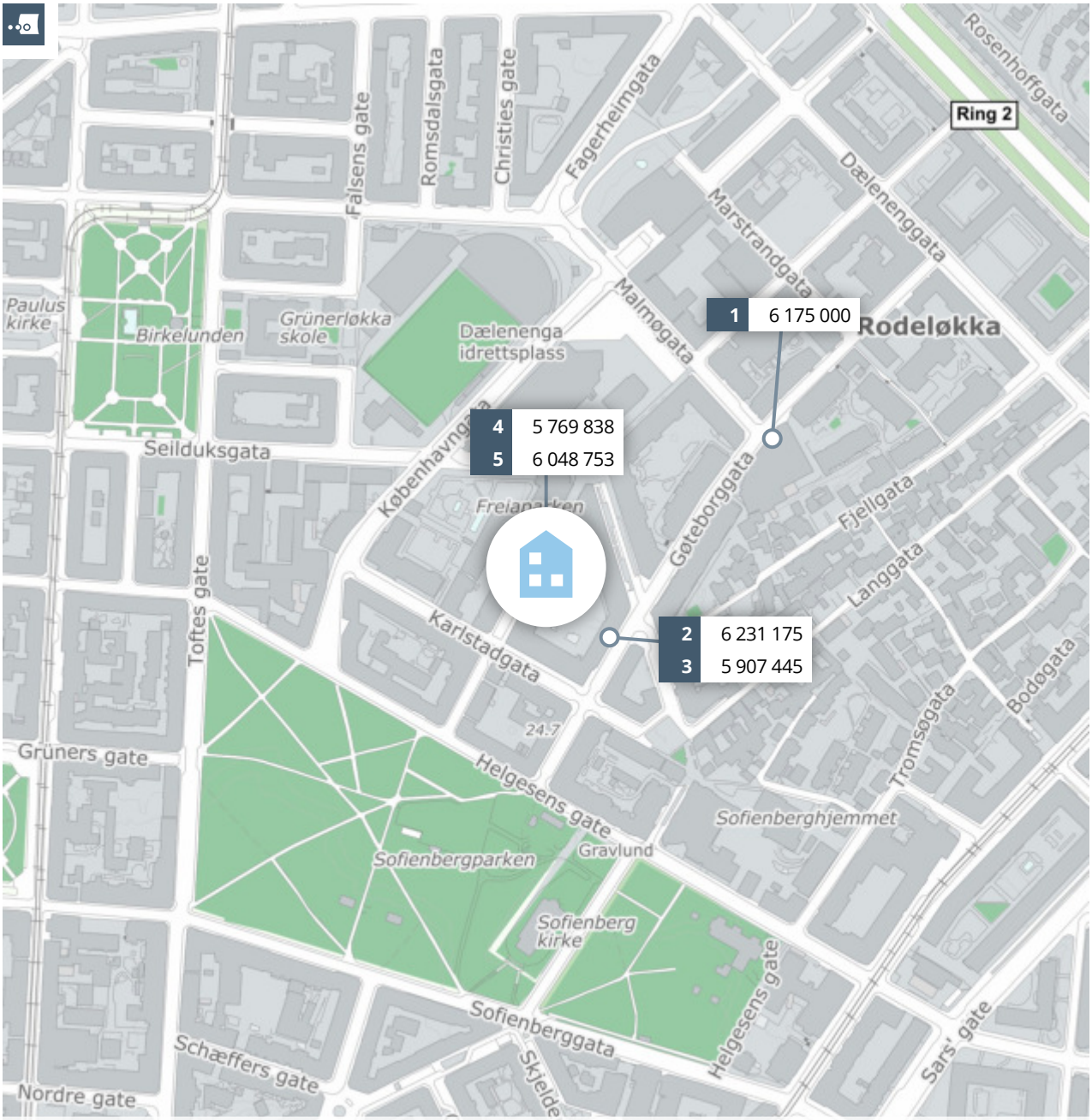
Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TEGLVERKSGATA 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 05.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Teglverksgata 11, 0553 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1902

GNR 227 BNR 562 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 1

Verdivurdert til

5 800 000

19 628	5 819 628	102 099
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	4 045
Formue	17 673
Soverom	1
Etasje	2
Heis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gøteborggata 27 B 67 m² 1912 2. etg 2 sov	22.01.2025	5 800 000	**6 175 000**	0	6 175 000	**92 164**
2 Gøteborggata 8 A 58 m² 1891 3. etg 2 sov	11.02.2025	6 100 000	**6 225 000**	6 175	6 231 175	**107 434**
3 Gøteborggata 8 A 58 m² 1891 4. etg 2 sov	29.08.2024	5 490 000	**5 900 000**	7 445	5 907 445	**101 853**
4 Teglverksgata 11 57 m² 1902 2. etg 1 sov	22.01.2025	5 300 000	**5 750 000**	19 838	5 769 838	**101 225**
5 Teglverksgata 11 69 m² 1900 2. etg 2 sov	21.01.2025	6 200 000	**6 025 000**	23 753	6 048 753	**87 663**

Stor og tiltalende 2-roms selveier med unikt særpreg. Takhøyde opp mot 3,2 m kombinert med lyse, listefrie overflater og flotte, buede vinduer mot vest gir en luftig atmosfære.

Leiligheten ble etablert i 2. etg. i 2007, i et tidligere industribygg fra 1902, tilknyttet Freia sjokoladefabrikk. Landemerket "Freiaporten" danner inngangen til bygget. Bygget har heis og to felles takterrasser med sol og utsikt, samt markterrasse i bakgården. Det er Kiwi rett ved, og ca. 150 m til Sofienbergparken.

Leiligheten har en stor stue og kjøkken i åpen løsning, og et romslig soverom og bad. I entréen er det plassbygde skap, nylig levert av møbelsnekker.

Lagringsbod i 1. etg samt innendørs sykkelparkering. Varmtvann, fjernvarme og internett inkl. Tidvis mulighet for kjøp/leie av garasjeplass i nabogårdene.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

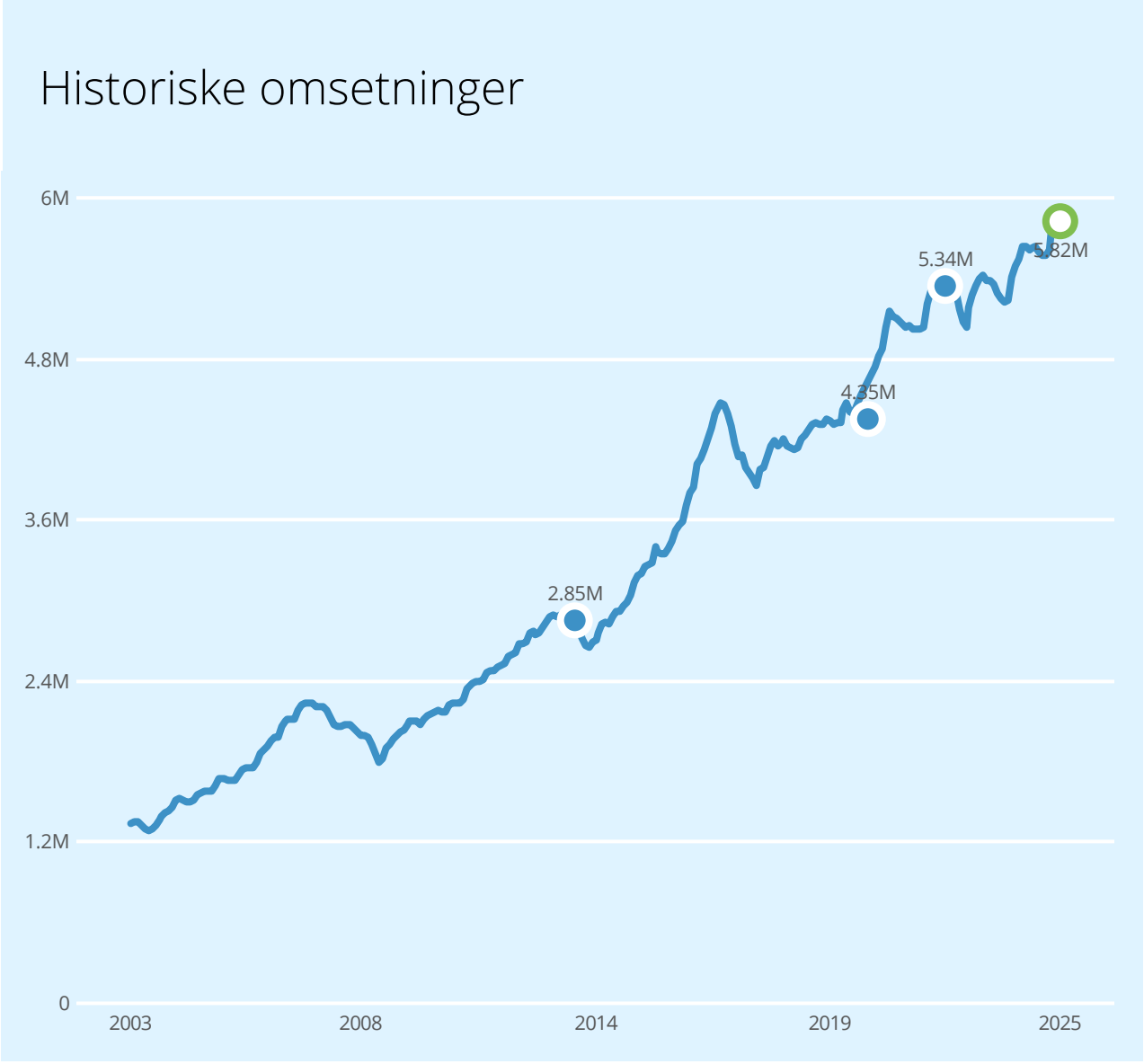
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av

eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.06.2022	21.06.2022	26.07.2022	4 900 000	5 325 000	17 132	5 342 132
08.06.2020		17.08.2020	4 300 000	4 350 000	0	4 350 000
18.08.2013	28.08.2013	17.09.2013	2 550 000	2 850 000	2 879	2 852 879

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 281 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

20
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

6.2M
5.9M
5 761 000 Salgspris i snitt
5 553 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 588 RODELØKKA RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
107 256 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

102 099 Teglverksgata 11 Totalpris 5 819 628

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Sameiet Teglverksgata 11	V³r ref.:	519/10	Fødselsdato eier: 19.09.1997
Teglverksgata 11	Type:	Boligsameie	
0553 OSLO	Eiere:	Agnes Roll-Matthiesen	
Organisasjonsnr: 998 478 197	Seksjonsnr:	10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 045

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	71
	Felleskostnader drift	3 580
	Renter fellesl³n	117
	Bredb³nd	277

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	19 628	Gjeld siste ³rsoppg.:	19 628
Klient ajourf. l³n:	1 300 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 236 283

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16367641421, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 27.01.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 27.01.2025: 1 236 283

Andel av saldo: 19 629

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marthe Dirdal

Adresse: Teglverksgata 11

Postnr/-sted: 0553 OSLO

Telefon: Mob.: 48106935

E-post: teglverksgata011@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.01.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	19 628	Andre inntekter:	566
Annen formue:	17 673	Utgifter:	1 451		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 227/562 - seksjon:10

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Teglverksgata 11	V³r ref.:	519/10	Fødselsdato eier: 19.09.1997
Teglverksgata 11	Type:	Boligsameie	
0553 OSLO	Eiere:	Agnes Roll-Matthiesen	
Organisasjonsnr: 998 478 197			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587012

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Sameiet øker konto "felleskostnader drift" med 25% fra 01.01.2023, Konto "bredbånd/TV" beholdes uendret.

Sameiet har avviklet kollektiv TV avtale, men beholder bredbånd. Leietillegg for bredbånd reduseres iht. ny abonemment.fra 01.01.2021 - Tar forbehold om endringer, kontakt styret ved spørsmål.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

Vedtekter for
Sameiet Teglverksgata 11
Org.nr.: 998 478 197

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Vedtatt 14. november 2011 på konstituerende årsmøte
med endringer på ordinært årsmøte 5. juni 2012, ordinært årsmøte 30. april 2014 og ordinært årsmøte 21. mars 2018.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Teglverksgata 11. Sameiet består av 58 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål, og næringsseksjoner til næring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 227 bnr. 562 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet må registreres i Brønnøysundregisteret.

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av arealer som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene, som avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt som nevnt over. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 4-1 Erstatningsansvar
Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av seksjonseieren ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.
Sameiet kan kreve erstatning av seksjonseier for direkte utlegg knyttet til utløst brannalarm, dersom det beviselig har vært som følge av forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

En hver seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å melde fra til styret om hvem som er leietaker av seksjonen og leietiden. Samt kontaktinformasjon til leietaker.

§ 7 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett eller to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 58, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem seksjonseierne, og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

Styret har fullmakt til å uthente informasjon fra sameiets overvåkningskamera dersom det er utført hærverk på sameiets bygningsmasse eller eiendeler. Forholdet må anmeldes til politiet.

§ 9 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om årsregnskap av 17.07.1998 nr 56.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

*****

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
SAMEIET TEGLVERKSGATA 11

Revidert 10.02.2010

GENERELT:

1. Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til borettslagets drift og sikkerhet

2. Beboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende. Med beboere menes både de som eier og de som leier en andel i borettslaget

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet skriftlig opp med styret. Kun skriftlige klager blir behandlet. Styret sender videre ut klage til andelseier dersom det er grunnlag for det.

BOMILJØ OG ORDEN

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn. Boring og annet støyende arbeider skal foregå mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, mellom kl 10.00 og 17.00 i helgene. Ved arrangementer/fester som medfører støy skal det henges opp nabovarsel på oppsalgstavlen i første etasje. Nabovarsel gir ikke dispensasjon fra rotiden.

5. Engangsgriller er strengt forbudt i våre fellesarealer, både på bakkeplan, og på begge takterrassene.

6. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, enten ved å montere parabol, utvendige persienner eller annet synlig utstyr på utsiden av fasaden.

7. Beboere henstilles for øvrig om å holde takterrassene ryddige og ordentlige slik at de ikke forringer fellesarealer eller er til sjenanse for beboere og naboer.

8. Skilt til postkassene skal være ensartet i borettslaget. Styret fjerner merking som ikke er i tråd med reglene. Nye skilt i korrekt utforming fås kjøpt ved å kontakte styret.

BRANN OG SIKKERHET

9. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjellerboder. Oppbevaring av gassbeholder skal informeres til styret i tilfelle brann.

10. Det er streng forbudt å lagre brannfarlige (for eksempel white sprit-klut) eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

11. Inngangs- og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egne nøkler.

12. Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander eller sko i oppganger, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Utgifter vedrørende eventuell bortkjøring vil videresendes andelseieren.

13. Avfall og sigarettsneiper skal ikke kastes fra takterrasser eller vinduer. Det skal heller ikke henlegges på fellesareal inne eller ute.

14. Det er ikke tillatt å røyke noen steder inne i fellesarealene, heller ikke ute foran hovedinngangen. Røyking skal skje i god avstand fra vinduer/dører til vårt bygg.

FELLESAREALER

15. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboere har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp ved egen tilgrising og søk i fellesarealer og korridorer. Dersom det må gjennomføres ekstraordinær vask etter søl fra beboere, vil dette viderefaktureres den enkelte ansvarlige leilighet.

16. Barnevogn og rullatorparkering avtales med styret. Disse må aldri være til hinder for tilgang i fellesarealer.

17. Sykler skal plasseres i felles sykkelbod eller i utendørs stativ. Det skal ikke parkeres sykler andre steder i fellesarealer. Sykler som over lang tid ikke er i bruk, bes lagret i egen privat bod, siden felles sykkelparkering er begrenset.

18. Ved bruk av takterrasser skal det vises hensyn til andre brukere av denne. Brukere plikter å sørge for ro og orden. Søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk.

19. Heisen må benyttes etter oppsatte retningslinjer. Misbruk av heisen, som medfører stans eller annet behov for ekstra service, vil bli viderefakturert den enkelte ansvarlige seksjon. Styret tar i bruk videoopptak for å avdekke den aktuelle seksjon.

PARKERING

20. Det er ikke tillatt å parkere på området ovenfor oppsatte skilt. Korttidsparkering inntil 15 minutter i forbindelse med ut- og innlasting er tillatt. Parkering utover 15 minutter for beboere eller besøkende kan avtales med styret.

SØPPEL

21. Søppel skal kastes i borettslagets beholdere i søppelskuret. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. **Det skal ikke settes søppel ved siden av beholderne eller utenfor inngangsdørene våre.** Aviser og papp skal legges i papirdunkene. Pappesker må brettes sammen. Store mengder papp/emballasje er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes spesialavfall som elektriske artikler, møbler, malingspann etc. Det skal ikke kastes flasker og glass i søpla. Det finnes returcontainere i umiddelbar nærhet. Miljøstasjon (som tar det meste av spesialavfall) finnes for øvrig i Sofienbergparken.

DYREHOLD

22. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Båndtvang skal håndheves. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, og plikter å ta opp etter seg og unngå sjenerende støy fra bjeffing etc.

EIERSKIFTE

23. Beboere som selger plikter å melde dette til forretningsfører, som er USBL.

FREMLEIE

24. Styret presiserer at alt ansvar for leieboere og deres opphold i leid leilighet påligger den enkelte andelseier. Kostnader som knyttes til en spesifikk leilighet, vil bli fakturert eier.

Utover disse husordensregler, henvises til:
Vedtekter for Teglverket Borettslag

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025



INNKALLING 2025

Sameiet Teglverksgata 11

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Trappeoppgang

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Trappeoppgang

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen innkomne saker

Forslag til vedtak: Ingen innkomne saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marthe Dirdal (på valg)
Styremedlem, Anders Haneborg (på valg)
Styremedlem, Eivind Wormdal
Styremedlem, Sangin Mohammed Zada (på valg)
Styremedlem, Olav Erling Aaland
Varamedlem, Edit Bø (på valg)
Varamedlem, Michael Ramberg Øistad (på valg)

Styret anbefaler i ny periode, å ha en styreleder og tre styremedlemmer.

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for to år.

Det er ingen kandidater til styrelederververvet når sakspapirene skrives. Kandidat må velges på årsmøte.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det velges ett medlem til styret. Medlemmet velges for to år.

Anders Haneborg stiller til gjenvalg som medlem.

Forslag til vedtak: Innstilling vedtas

Styrets innstilling: Anders Haneborg velges som styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret forslår at Edit Bo og Michael Ramberg Øistad velges som varaer til styret.

Forslag til vedtak: Innstilling vedtas

Styrets innstilling: Edit Bo og Michael Ramberg Øistad velges som varaer til styret for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	873 602	-72 435
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	167 539	380 552
Tilbakefŋring av avskrivning	23 951	23 951
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-51 060	541 535
B. Endring arbeidskapital	140 429	946 038
C. Arbeidskapital	1 014 032	873 602
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 274 127	1 076 343
Kortsiktiggjeld	-260 095	-202 740
C Arbeidskapital	1 014 032	873 602

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 028 310	3 332 449	3 007 331	3 041 570
Sum leieinntekt		3 028 310	3 332 449	3 007 331	3 041 570
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 200	113 931	0	0
Sum annen inntekt		1 200	113 931	0	0
Sum inntekt		3 029 510	3 446 380	3 007 331	3 041 570
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 250	16 920	17 000	17 000
Styrehonorar	3	250 000	120 000	160 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 951	23 951	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		685 102	711 932	845 000	825 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	229 232	270 585	196 500	231 500
Kommunale avgifter/renovasjon		689 260	655 527	757 000	779 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 333	6 078	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 066	13 683	7 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	373 476	742 606	362 000	285 175
Revisjonshonorar		6 894	6 584	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		121 607	115 377	121 600	126 300
Andre honorar	9	36 049	10 250	3 000	18 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	0
TV/bredb³ nd		187 565	183 928	189 000	193 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 268	2 000	0
Forsikringer		149 659	136 069	152 000	235 000
Andre kostnader	10	7 757	5 421	8 000	8 000
Sum kostnad		2 806 200	3 021 178	2 835 100	2 894 975
Driftsresultat		223 310	425 202	172 231	146 595
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 627	15 170	0	0
Rentekostnad		91 398	59 820	88 960	88 000
Netto finansposter		55 771	44 650	88 960	88 000
Årsresultat		167 539	380 552	83 271	58 595
Overført sameiekapital		167 539	380 552	0	0
SUM OVERFØRINGER		167 539	380 552	0	0

Balanse 2024 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	98 615	122 565
Sum anleggsmidler		98 615	122 565
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 291	3 935
Andre kortsiktige fordringer		0	339
Forskuddsbetalte kostnader		83 934	73 310
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 185 902	998 759
Sum omløpsmidler		1 274 127	1 076 343
SUM EIENDELER		1 372 742	1 198 908

Balanse 2024 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-123 637	-291 176
Sum opptjent egenkapital		-123 637	-291 176
Sum egenkapital	11	-123 637	-291 176
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 236 283	1 287 343
Sum langsiktig gjeld		1 236 283	1 287 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 293	71 819
Påløpne renter		486	735
Annen kortsiktig gjeld		94 316	130 186
Sum kortsiktig gjeld		260 095	202 740
Sum gjeld		1 496 379	1 490 084
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 372 742	1 198 908

Sted:_____ Dato:_____

Marthe Dirdal
Styreleder

Olav Erling Aaland
Styremedlem

Sangin Mohammed Zada
Styremedlem

Anders Haneborg
Styremedlem

Eivind Wormdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 58 seksjoner. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 227, b.nr 562 i 0301 Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587012.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 705 640	2 705 640
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	180 264	201 144
3650 Innkrevde felleskostn. renter	90 430	34 442
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	51 976	391 223
Sum	3 028 310	3 332 449

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	1 200	1 200
3990 Andre driftsinntekter	0	112 731
Sum	1 200	113 931

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	120 000
Sum	285 250	136 920

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvernsanlegg	Elotec alarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 960	216 300
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 960	216 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	105 631	155 014
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 329	61 286
¡ rets avskrivninger :	9 531	14 420
Anskaffelses³r :	2013	2014
Antatt levetid i ³r :	15	15

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	52 674	15 813
6360 Annet renhold	29 873	113 975
6361 Fast renhold	103 838	103 601
6362 Skadedyrutryddelse	30 966	23 960
6392 Containerleie/tŋmming	7 790	12 698
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 091	539
Sum	229 232	270 585

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 333	6 078
Sum	6 333	6 078

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	2 617
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	438	1 216
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	9 710
6552 Driftsmateriell	3 628	140
Sum	4 066	13 683

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	275 045	304 525
6603 Vedlikehold elektro	5 944	60 438
6608 Vedlikehold varmeanlegg	2 763	8 500
6611 Vedlikehold heiser	42 081	49 588
6641 Malerarbeider	0	1 953
6642 Snekkerarbeid	35 000	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	9 089	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	3 555	317 604
Sum	373 476	742 606

Kostnader p³ konto 6602 gjelder fakturaene for rŋrlegger arbeid.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfrjrer	2 825	10 250
6730 Teknisk honorar	7 250	0
6750 Vakthold	25 974	0
Sum	36 049	10 250

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 273	3 379
7770 Betalingskostnader	994	1 144
7773 Omkostninger innkreving	2 489	898
Sum	7 757	5 422

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	-291 176	167 539	-123 637
Sum opptjent egenkapital	-291 176	167 539	-123 637
Sum egenkapital	-291 176	167 539	-123 637

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L³nenummer:	16367641421	16364794138	16364142432
L³netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2023	2021	2021
Rentesats:	7.20 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038	21.09.2023	21.09.2023
Opprinnelig l³nebelnp:	1 300 000	500 000	868 247
L³nesaldo 01.01:	1 287 343	0	0
Avdrag i perioden:	51 060	0	0
L³nesaldo 31.12:	1 236 283	0	0
Saldo 5 ³r frem i tid:	918 437	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16367641421	1	28 570	28 570
	1	26 844	26 844
	3	26 503	79 509
	6	26 172	157 032
	1	25 479	25 479
	1	24 787	24 787
	2	24 435	48 870
	2	23 753	47 506
	1	23 412	23 412
	3	23 061	69 183
	2	22 719	45 438
	1	22 378	22 378
	1	22 027	22 027
	1	21 345	21 345
	3	20 993	62 979
	3	19 960	59 880
	15	19 629	294 435
	2	19 287	38 574
	1	18 936	18 936
	4	17 561	70 244
	1	15 143	15 143
	2	12 042	24 084
	1	9 634	9 634

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Teglverksgata 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Teglverksgata 11

Styreleder	Marthe Dirdal (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Sangin Mohammed Zada (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Olav Erling Aaland (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Anders Haneborg (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Eivind Wormdal (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Teglverksgata 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Teglverksgata 11 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: E1M3W-O5N53-HM3W7-DHE7E-N0AYA-VW34H

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E1M3W-O5N53-HM3W7-DHE7E-N0AYA-VW34H

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-02-18 21:35:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E1M3W-O5N53-HM3W7-DHE7E-N0AYA-VW34H

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Teglverksgata 11

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marthe Dirdal
Styremedlem, Anders Haneborg
Styremedlem, Eivind Wormdal
Styremedlem, Sangin Mohammed Zada
Styremedlem, Olav Erling Aaland
Varamedlem, Edit Bø
Varamedlem, Michael Ramberg Øistad

Styret i Sameiet Teglverksgata 11 består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Teglverksgata 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Teglverksgata 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 998478197

Sameiet Teglverksgata 11 består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Teglverksgata 11 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587012. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Teglverksgata 11 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll på brannvarslinganlegg november 2024
- Salmonellasjekk/vannprøver
- Service på heis
- Dugnad vår og høst med ordentlig opprydning
- Startet utredning på bakgården
- Forebygget lekkasje boder under hovedtrapp
- Rørinspeksjon etterfulgt av spyling av avløpsrør
- Skadedyrkontroll

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Styrets arbeid i året som har gått, har i år også bestått av mye vedlikehold. Videre er det innhentet en overordnet vurdering på situasjonen på dekket i bakgården. Det viser seg at dekket tåler andre løsninger enn platting. Dette arbeidet må følges opp videre fremover og prioriteres i fremtidige budsjett.

Styret har også i år vært opptatt av informasjon og dialog med eierne, blant annet gjennom jevnlige nyhetsbrev og informasjon på e-post, telefon og Facebook. Beboerne har uttrykt takknemlighet for styrets arbeid og tilgjengelighet. Styret arrangerte to dugnader, en vår og en høst. Styret opplevde stor deltakelse på dugnadene.

Økonomi

Det er ikke planlagt noe spesifikt vedlikeholdsarbeid i nærmeste fremtid, men sameiet har inngått en avtale med et firma som skal ta en full befaring for å lage en god vedlikeholdsplan fremover. Når det er sagt, så har sameiet nå opparbeidet noe mer likviditet og egenkapital som gjør de mindre arbeidene som må utføres, gjennomførbart. Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene. Nytt styre må vurdere om det er behov for dette i neste budsjettår, men slik det ser ut nå, er det ikke nødvendig. Utover dette, er det nå et velfungerende sameie med sunn økonomi.

Vedlikehold

Det har i året som har gått, vært gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter:

- Utbedring av himling i bod
- Total rengjøring vindeltrapp
- Inspisert alle kummer på eiendommen
- Byttet luftepotter i 6.etg for fjernvarmesystemet
- Service filter i fjernvarmesystemet
- Reparasjon heis
- Vindusvask på fasade mot Teglverksgata
- Etter vannlekkasje i 2.etg har avfuktere vært installert, det har vært oppfølging også opp mot forsikringsselskapet

Ett av de større arbeidene med vedlikehold som er gjort i 2024, er spyling av avløpsrør. Det med bakgrunn i vannlekkasjen som oppsto i november 2024 og det da viste seg at det var nødvendig. Det ble foretatt spyling i alle leilighetene.

Videre er det i 2024 inngått avtale med Bevar vedlikehold gjennom USBL. Dette for å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan og for å sikre historikk og kontinuitet i dette arbeidet fremover.

Annet styrearbeid

Styret har vært opptatt av god og jevnlig informasjon til alle beboere og eiere. Dette har vi gjort gjennom nyhetsbrev på e-post, Facebook, hengt opp informasjon ved dugnad og annen viktig informasjon.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Sameiet Teglverksgata 11

Mandag 18.03.2024 kl. 18:00
Ved postkassene i 1.etg

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11

Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Ved postkassene i 1.etg

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret har budsjettert med et honorar på kr 160 000,-. Dette er en økning fra fjoråret grunnet arbeidsmengde fordelt på tre styremedlemmer.

I tillegg innstiller styret på et tilleggshonorar for avholdt periode på kr 90 000,-. Dette med bakgrunn i stor arbeidsmengde i avholdt periode på grunn av behov for mange tiltak og økt behov for vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 160 000,- godkjennes

I tillegg godkjennes et tilleggshonorar på kr 90 000,-.

Styrets innstilling: Styret innstiller på budsjettert honorar på kr 160 000,- samt et tilleggshonorar for avholdt periode på kr 90 000,-.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marthe Dirdal
Styremedlem, Eivind Wormdal
Styremedlem, Sangin Mohammed Zada
Varamedlem, Edit Bø
Varamedlem, Thomas Bergersen
Varamedlem, Michael Ramberg Øistad

5.1 Valg av leder

Styrets leder Marthe Dirdal er på valg.

Marthe Dirdal kan ta gjenvalg forutsatt at det vedtas av Årsmøtet å innstille på å øke styret med ett medlem, i sak 6.2.

Styrets innstilling: Styret innstiller at Marthe Dirdal velges som styreleder ett år, forutsatt at det vedtas av Årsmøtet å innstiller på å øke styret med ett medlem, i sak 6.2.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styret består per i dag av to medlemmer utover styreleder.

Sangin Zada er ikke på valg og forsetter ett år til i sin periode.

Eivind Wormdal er på valg og foreslås gjenvalgt for to nye år.

Styret ber årsmøtet øke Styret fra to til tre styremedlemmer slik at styret består av totalt fire medlemmer inkludert styreleder. Budsjettet må dermed økes tilsvarende ett styremedlem.

Styrets innstilling: Styret innstiller på gjenvalg av styremedlem Eivind Wormdal for to nye år.
Videre innstiller Styret på å øke med ett styremedlem og budsjettet justeres tilsvarende for 2025.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende varamedlemmer foreslås til styret:
Edit Bo
Michael Ramberg Øistad

Styrets innstilling: Styret innstiller følgende varamedlemmer til styret:

Edit Bo
Michael Ramberg Øistad

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Edit Bo og Andreas Glende i forrige periode. Styret innstiller til gjenvalg for ny periode på ett år.

Styrets innstilling: Styret innstiller Edit Bo og Andreas Glende som valgkomite for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	-72 435	77 668
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	380 552	269 576
Tilbakefŋring av avskrivning	23 951	23 951
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	541 535	-443 630
B. Endring arbeidskapital	946 038	-150 103
C. Arbeidskapital	873 602	-72 435
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	1 076 343	240 553
Kortsiktiggjeld	-202 740	-312 988
C Arbeidskapital	873 602	-72 435

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 332 449	2 842 140	3 457 000	3 007 331
Sum leieinntekt		3 332 449	2 842 140	3 457 000	3 007 331
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	113 931	600	0	0
Sum annen inntekt		113 931	600	0	0
Sum inntekt		3 446 380	2 842 740	3 457 000	3 007 331
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	23 903	17 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	160 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 951	23 951	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		711 932	756 446	982 000	845 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	270 585	140 000	146 500	196 500
Kommunale avgifter/renovasjon		655 527	553 765	635 000	757 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 078	5 745	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 683	8 636	5 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	742 606	478 753	519 000	362 000
Revisjonshonorar		6 584	6 161	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		115 377	112 125	116 000	121 600
Andre honorar		10 250	17 638	3 000	3 000
Kontorkostnad		0	713	1 000	2 000
TV/bredb³ nd		183 928	172 346	183 000	189 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 268	1 327	0	2 000
Forsikringer		136 069	108 340	136 000	152 000
Andre kostnader		5 421	4 766	3 000	8 000
Sum kostnad		3 021 178	2 534 613	2 878 500	2 835 100
Driftsresultat		425 202	308 127	578 500	172 231
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 170	2 367	0	0
Rentekostnad		59 820	40 918	35 000	88 960
Netto finansposter		44 650	38 551	35 000	88 960
Årsresultat		380 552	269 576	543 500	83 271
Overført sameiekapital		380 552	269 576	0	0
SUM OVERFØRINGER		380 552	269 576	0	0

Balanse 2023 Sameiet Teglverksgata 11

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	122 565	146 516
Sum anleggsmidler		122 565	146 516
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 935	11 303
Andre kortsiktige fordringer		339	1 077
Forskuddsbetalte kostnader		73 310	95 931
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		998 759	132 242
Sum omløpsmidler		1 076 343	240 553
SUM EIENDELER		1 198 908	387 069

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-291 176	-671 728
Sum opptjent egenkapital		-291 176	-671 728
Sum egenkapital	9	-291 176	-671 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 287 343	745 809
Sum langsiktig gjeld		1 287 343	745 809
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 358
Leverandørgjeld		71 819	182 290
Påløpne renter		735	219
Annen kortsiktig gjeld		130 186	127 121
Sum kortsiktig gjeld		202 740	312 988
Sum gjeld		1 490 084	1 058 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 198 908	387 069

Sted:_____ Dato:_____

Marthe Dirdal Styreleder	Sangin Mohammed Zada Styremedlem	Eivind Wormdal Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³r av 58 seksjoner. Eiendommer er oppført p³ g.nr 227, b.nr 562 i 0301 Oslo kommune.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587012.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 705 640	2 161 369
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	201 144	208 046
3650 Innkrevde felleskostn. renter	34 442	36 575
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	391 223	436 150
Sum	3 332 449	2 842 140

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	1 200	600
3990 Andre driftsinntekter	112 731	0
Sum	113 931	600

Konto 3990 gjelder ekstraordinar innbetaling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	0	6 364
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	0	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	17 539
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	136 920	143 903

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvernsanlegg	Elotec alarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 960	216 300
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 960	216 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	96 101	140 594
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	46 859	75 706
¡ rets avskrivninger :	9 531	14 420
Anskaffelses³r :	2013	2014
Antatt levetid i ³r :	15	15

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	15 813	0
6341 Brannalarm	0	3 188
6360 Annet renhold	113 975	1 489
6361 Fast renhold	103 601	98 829
6362 Skadedyrutryddelse	23 960	7 817
6392 Containerleie/tŋmming	12 698	28 072
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	539	607
Sum	270 585	140 000

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 078	5 745
Sum	6 078	5 745

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	2 617	120
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	1 216	8 285
6551 NŋkIer, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	9 710	0
6552 Driftsmateriell	140	232
Sum	13 683	8 636

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	304 525	405 315
6603 Vedlikehold elektro	60 438	27 676
6608 Vedlikehold varmeanlegg	8 500	0
6611 Vedlikehold heiser	49 588	29 394
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	1 953	3 248
6663 Vedlikehold ventilasjon	317 604	3 120
Sum	742 606	478 753

Kostnader p³ konto 6602 gjelder fakturaene for rnrlegger arbeid. Kostnad p³ konto 6663 gjelder faktura for avfuktersystem i kjeller.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	-671 728	380 552	-291 176
Sum opptjent egenkapital	-671 728	380 552	-291 176
Sum egenkapital	-671 728	380 552	-291 176

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrte verdi er lavere enn balansefrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	16367641421	16364794138	16364142432
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2021	2021
Rentesats:	6.95 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038	21.09.2023	21.09.2023
Opprinnelig l³ nebelŋp:	1 300 000	500 000	868 247
L³ nesaldo 01.01:	0	299 149	446 659
Avdrag i perioden:	12 657	299 149	446 659
Opptak i perioden:	1 300 000	0	0
L³ nesaldo 31.12:	1 287 343	0	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	991 388	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16367641421	1	29 750	29 750
	1	27 953	27 953
	3	27 597	82 791
	6	27 252	163 512
	1	26 531	26 531
	1	25 810	25 810
	2	25 445	50 890
	2	24 734	49 468
	1	24 379	24 379
	3	24 013	72 039
	2	23 658	47 316
	1	23 303	23 303
	1	22 937	22 937
	1	22 226	22 226
	3	21 860	65 580
	3	20 784	62 352
	15	20 439	306 585
	2	20 084	40 168
	1	19 718	19 718
	4	18 287	73 148
	1	15 768	15 768
	2	12 539	25 078
	1	10 032	10 032

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³ neopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Teglverksgata 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Teglverksgata 11

Styreleder	Marthe Dirdal (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Eivind Wormdal (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Sangin Mohammed Zada (sign.)	27.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Teglverksgata 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Teglverksgata 11s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: CS1L6-KTE8X-ZAAIT-4LELA-X33Y6-SA6W4

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CS1L6-KTE8X-ZAAIT-4LELA-X33Y6-SA6W4

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-29 12:49:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CS1L6-KTE8X-ZAAIT-4LELA-X33Y6-SA6W4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Teglverksgata 11

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marthe Dirdal
Styremedlem, Eivind Wormdal
Styremedlem, Sangin Mohammed Zada
Varamedlem, Edit Bø
Varamedlem, Thomas Bergersen
Varamedlem, Michael Ramberg Øistad

Styret i Sameiet Teglverksgata 11 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Teglverksgata 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Teglverksgata 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 998478197 Sameiet Teglverksgata 11 består av 58 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Teglverksgata 11 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587012. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Teglverksgata 11 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll på brannvarslinganlegg desember 2023
- Salmonellasjekk/vannprøver
- Installert avfukter bodområdene
- Ordnet trappetrinn
- Etablert vaktmesteravtale
- Service på heis
- Forbedret vaskeavtale
- Forbedret kommunikasjon med eierne
- Startet prosess med bedre rutine på registrering av leietakere for å sikre kontaktinformasjon ved eventuell brann
- Dugnad med ordentlig opprydning
- Utbedring av rør

Styrets arbeid

Styrets arbeid i året som har gått, har vært omfattende. Vi har gjort en del nye investeringer, reforhandlet og inngått nye serviceavtaler. Styret har vært opptatt av informasjon og dialog med eierne, blant annet gjennom jevnlige nyhetsbrev og informasjon på e-post, telefon og Facebook. Beboerne har uttrykt takknemlighet for styrets arbeid og tilgjengelighet. Styret arrangerte to dugnader, en vår og en høst. På høstdugnaden, ble det ryddet i sykkel boden, hele styreboden ble tømt og bod områdene ble ryddet. . Styret opplevde stor deltakelse på dugnadene.

Økonomi

- Besparelse rundt kr.60 000,-/år ved å returnere en restavfallcontainer til renovasjonsetaten
- Reforhandlet de fleste avtaler sameiet har og gjort betydelig besparelser
- Refinansiert to dyre og kortsiktige lån og erstattet dette med et langsiktig lån som totalt sett gir lavere månedlige kostnader for eierne
- Nytt renholdsfirma som utfører bedre og mer arbeid
- Gått gjennom alle fakturaer og avtaler og reforhandlet nesten alle avtaler
- Tatt opp et langsiktig lån for vedlikehold
- Innhentet en ekstra halv husleie juni 2023 grunnet utfordringer med likviditet
- Husleien er ikke oppjustert ytterligere gjennom året, heller ikke juster opp i budsjett 2024
- Heisavtalen reforhandlet
- Budsjettert for overskudd med plan om å bygge egenkapital

Vedlikehold

Det har i året som har gått, vært gjennomført en rekke vedlikeholdsprosjekter:

- Fasadevask
- Installert avfuktersystem i bodområdene
- Bonet alle gulvene, hvilket medfører lengre levetid
- Lys under broen
- Stikk i alle etasjer og på takterrassene
- Lys på søppelskur
- Inngått avtale med vaktmester for vedlikehold og annet forfallent
- Terrassebord på begge takterrassene er skuret og beiset
- Velfungerende overvåkningskamera
- Installert ny toveiskommunikasjon i heis
- Gjerdet sikret på nedre takterrasse
- Rørarbeid:
    - Rørene er renset. Grunnet tidligere manglende vedlikehold måtte dette gjøres flere ganger.
    - Trykket er justert
    - Byttet trykkpumpe for å sikre vanntrykk til de øverste etasjene
    - Alt arbeid er dokumentert for etterkommende styrer
    - Det er fremdeles utfordringer periodevis med varme i 6.etasje, dette arbeidet skal utføres når varmen skrus av våren 2024. Tidligere dårlig vedlikehold har ført til enkle løsninger. Dette skal tas tak i våren 2024.

Annet styrearbeid

Det var innbruddsforsøk i boder sommeren 2023. Saken ble anmeldt, men henlagt. Tre av boddørene ble ødelagt. Denne saken ligger fremdeles hos forsikringsselskapet. Det er forventet at nye dører er på plass når årsmøtet avholdes.

Flere beboere har opplevd at nøkkelbrikker ikke fungerer. Det skyldes trolig at tidligere styrer har satt utløpsdato på brikkene. Disse oppdateres fortløpende når beboere tar kontakt.

Det er igangsatt befaring for å se på mulige på løsninger på vedlikehold alle terrasser.

Styret har vært opptatt av god og jevnlig informasjon til alle beboere og eiere. Dette har vi gjort gjennom nyhetsbrev på e-post, Facebook, hengt opp informasjon ved dugnad og annen viktig informasjon.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Teglverksgata 11 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Ved postkassene i 1.etg

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11 mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Ved postkassene i 1.etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sangin Mohammed Zada

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Tilstede: 11

Fullmakt: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret har budsjettert med et honorar på kr 160 000,-. Dette er en økning fra fjoråret grunnet arbeidsmengde fordelt på tre styremedlemmer.

I tillegg innstiller styret på et tilleggshonorar for avholdt periode på kr 90 000,-.
Dette med bakgrunn i stor arbeidsmengde i avholdt periode på grunn av behov for mange tiltak og økt behov for vedlikehold.

Vedtak:
Styrehonorar på kr.160 000,-ble godkjent Og i tillegg kr.90 000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styrets leder Marthe Dirdal er på valg.

Marthe Dirdal kan ta gjenvalg forutsatt at det vedtas av Årsmøtet å innstille på å øke styret med ett medlem, i sak 5.2.

Vedtak:
Valgt ble: Marthe Dirdal for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styret består per i dag av to medlemmer utover styreleder.

Sangin Zada er ikke på valg og forsetter ett år til i sin periode.

Eivind Wormdal er på valg og foreslås gjenvalgt for to nye år.

Styret ber årsmøtet øke Styret fra to til tre styremedlemmer slik at styret består av totalt fire medlemmer inkludert styreleder. Budsjettet må dermed økes tilsvarende ett styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Wormdal for 2 år.

Valgt ble: Olav Erling Aaland for 2 år.

Valgt ble: Anders Haneborg for 1 år - velges som ekstra styremedlem kommende år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende varamedlemmer foreslås til styret:
Edit Bo
Michael Ramberg Øistad

Vedtak:

Valgt ble: Edit Bo for 1 år.

Valgt ble: Michael Ramberg Øistad for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har innstilt Andreas Glende og Edit Bo i forrige periode. Styret innstiller til gjenvalg en person for ny periode på ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Edit Bo valgt for ett år.

Protokoll for Sameiet Teglverksgata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	19.03.2024
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	Sangin Mohammed Zada (sign.)	18.03.2024

BRUKSENDRING OG OMBYGGING FRA INDUSTRI TIL BOLIGER - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Neas AS
Postboks 183
1325 LYSAKER

26 MARS 2009
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504857-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingvild Simers Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - TEGLVERKSGATA 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

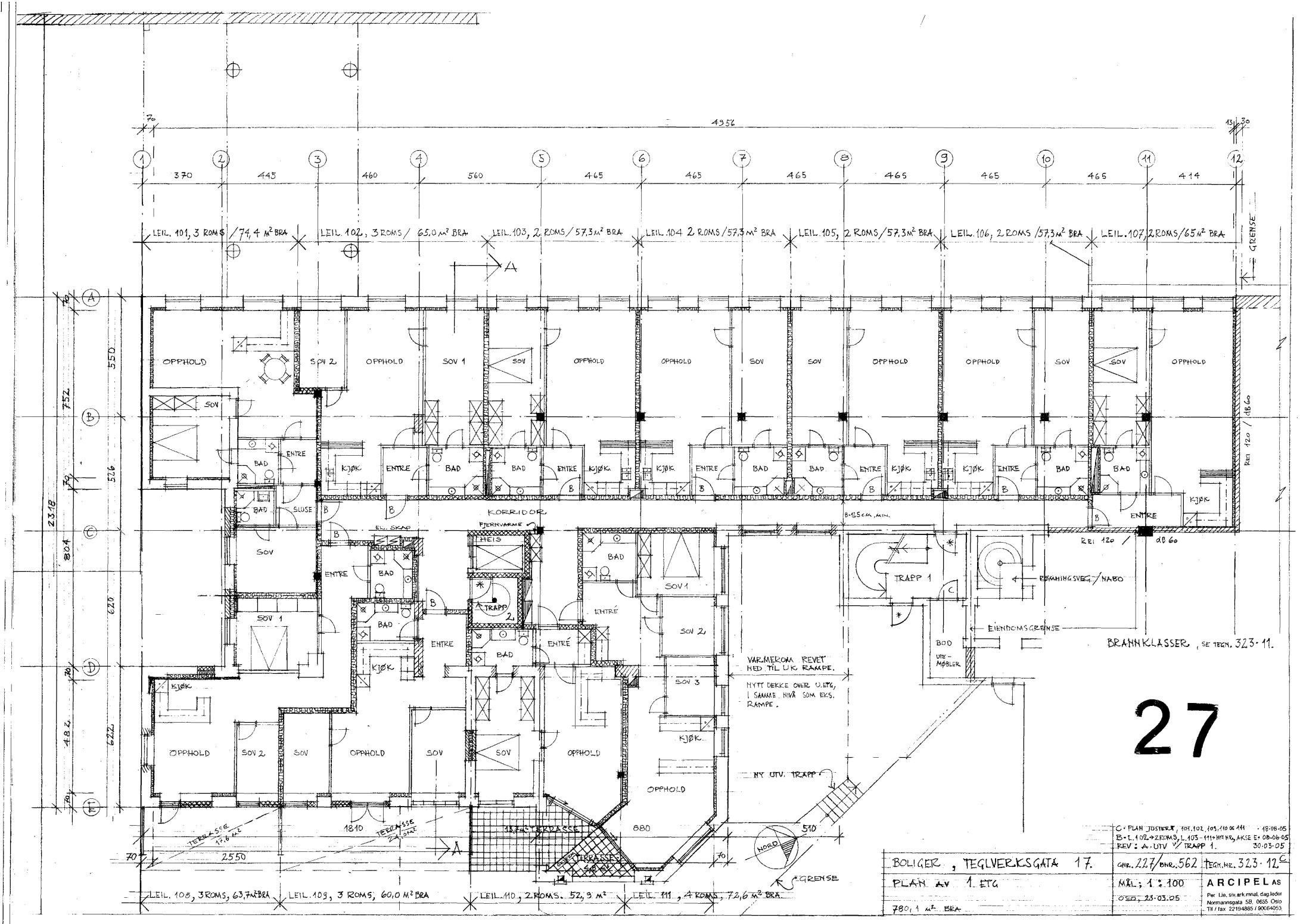
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Ingvild Simers Moe
saksbehandler

Kopi til:
Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786 OSLO



27

C - PLAN JUSTERT, LEIL. 102, 103, 110 OG 111 - 18-08-05
B - L. 102 → 2 ROMS, L. 103 - 111 → HYBEL, AKSE E - 08-06-05
REV: A - UTV V/ TRAPP 1. - 30-03-05

BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17.	GNR. 227 / BNR. 562	TEGN.NR. 323 - 12 C
PLAN AV 1. ETG	MÅL: 1:100	ARCIPEL AS
780,1 M² BRA	OSLO, 23-03-05	Per Lie, siv.ark.mnal. dag.leder Normannsgata 58, 0655 Oslo Tlf / fax 22194885 / 90064053

TINGLYSTE SERVITUTTER, SEKSJONERING OG RESEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Teglverksgata 11 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3643235/25444723
Bestilling: C3 2024-12-17 (3) 70

Dato
17.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
582392	200	26.6.2015	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	227	562	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601867808
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
290171	GLENDE ANDREAS	H0501	TEGLVERKSGATA 11, 0553 OSLO
998478197	TEGLVERKSGATA 11 SAMEIET		Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
061275	GLENDE LINE MYHRENE	H0501	TEGLVERKSGATA 11, 0553 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	562

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 582392 Tinglyst 26.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
24.6.15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/582392/200
Uthentet 2024-12-17 10:32

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	562		40

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
998 478 197	Sameiet Teglverksgata 11		1/1
	v/Styret		
	LINE GLENDE	40	1/2
	ANDREAS GLENDE	40	1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40	B	76	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3597 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal innlemmes i snr. 40

Ingen endring i nevner.

Arealet skulle vært inkludert ved omdanning av tidligere borettslag til eierseksjonssameie ved seksjonering av 28.09.2010, men pga en inkurie ble dette utelatt. Formell arealoverføring anses derfor ikke å utløse dokumentavgift.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
19.6.15

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
28.04.15		CHRISTOFFER STAGSTAD	(STYRELEDER)
28.04.15		Karan Kathrine	(STYREMEDLEM)
OSLO 28/4-15		Line Glende	
OSLO 28/4-15		ANDREAS GLENDE	RETT KOPI BEKREFTES
			GURO TUV ADVOKAT MNA OSLO

Snr. 40
Snr. 40

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 28.04.15		CHRISTOFFER SAGDAL (STYRELEDER)
Oslo 28.04.15		Karan Kathuria (STYREMEDLEM)

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	562		40	**i Oslo kommune**

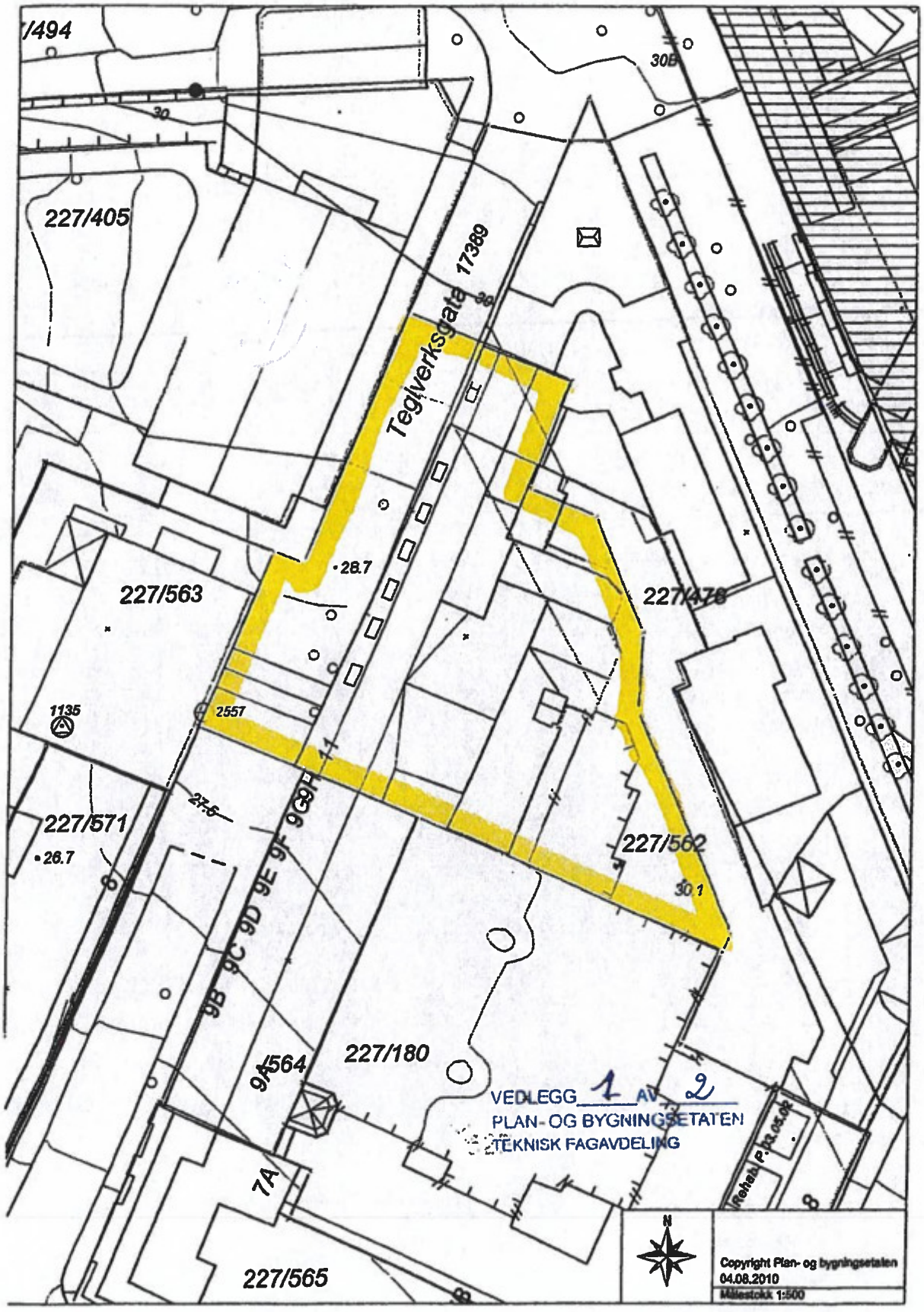
Dato	Underskrift	Stempel
22.6.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

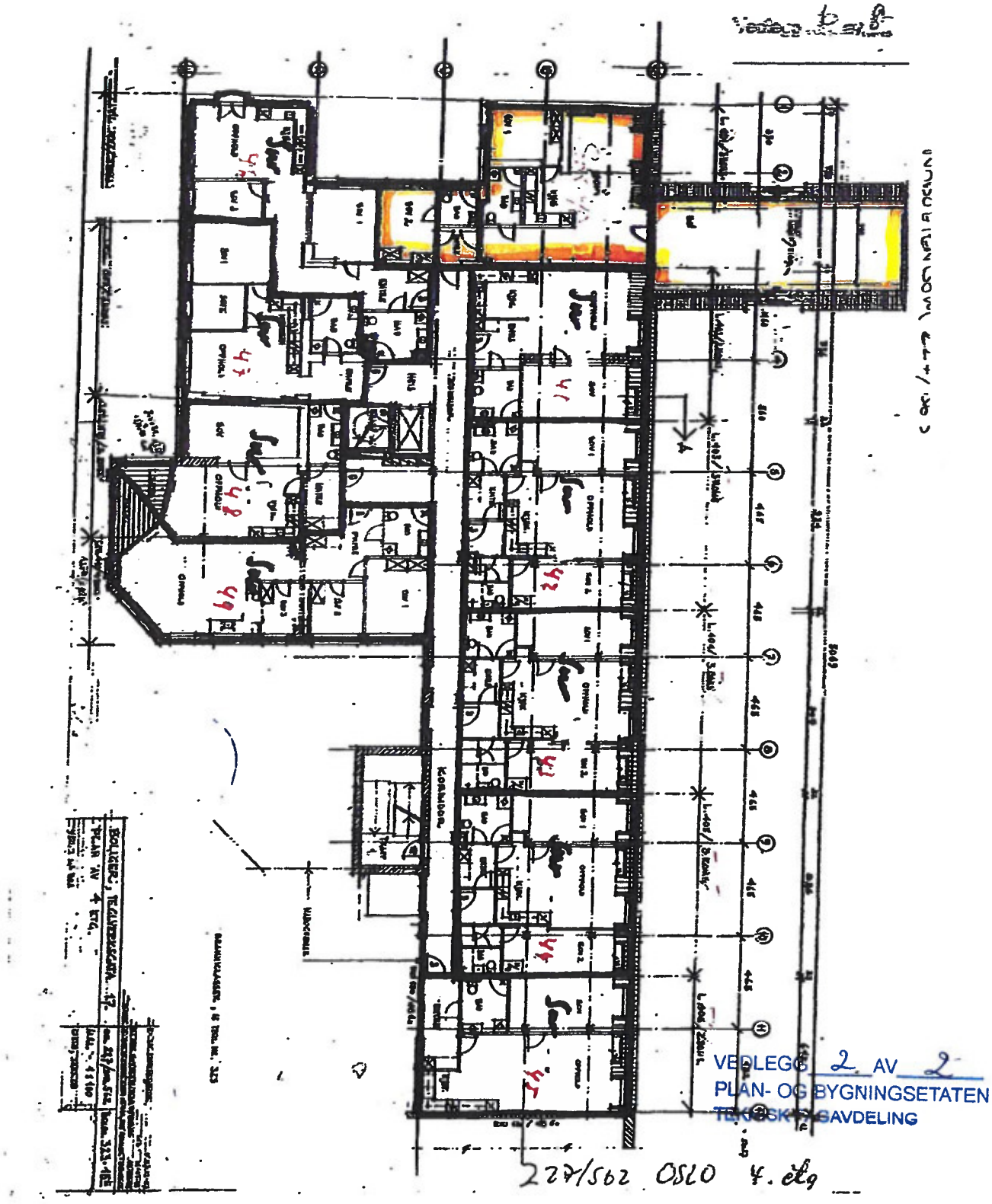
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

RETT KOPI BEKREFTES

GURO TUV ADVOKAT MNA OSLO


/494
30
227/405
30B
Tegleverksgata
17389
36
28.7
227/563
227/478
1135
2557
11
27.6
227/571
26.7
227/562
30.1
9B 9C 9D 9E 9F 9G
9A
564
227/180
7A
227/565
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Copyright Plan- og bygningsetaten
04.08.2010
Målestokk 1:500


VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK AVDELING
227/562 OSLO 4. etg

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Teglverksgata 11 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3643234/25444718
Bestilling: C3 2024-12-17 (3) 69

Dato
17.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
737018	200	28.9.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	227	562	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Attestert kopi av dok.nr. 2010/737018/200
Uthentet 2024-12-17 10:32
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600967629
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
984739362	DERESE KONSULENT SVERRE GRINDHEIM	Kirkeveien 85, 4580 LYNGDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	227	562

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	562	0	1	28 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	2	67 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	3	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	4	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	5	77 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	6	55 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	7	72 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	8	66 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	9	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	10	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	11	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	12	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	13	67 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	14	69 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	15	56 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	16	51 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	17	76 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	18	77 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	19	61 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 737018 Tinglyst: 28.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

23.09.2010

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2010/737018/200
Uthentet 2024-12-17 10:32
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	562	0	20	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	21	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	22	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	23	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	24	66 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	25	71 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	26	58 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	27	51 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	28	76 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	29	77 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	30	61 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	31	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	32	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	33	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	34	57 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	35	67 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	36	71 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	37	58 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	38	51 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	39	76 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	40	76 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	41	62 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	42	78 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	43	76 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	44	74 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	45	65 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	46	68 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	47	56 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	48	51 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	49	76 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	50	83 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	51	44 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	52	35 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei

23 01 2010
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2010/737018/200
Uthentet 2024-12-17 10:32
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	227	562	0	53	35 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	54	64 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	55	63 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	56	61 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	57	58 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	227	562	0	58	69 / 3597	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

23.09.2010

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Returneres til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823

PB 364 Sentrum
0102 OSLO

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	227	562		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
991 341 188	Teglverket Borettslag	1/1
	Under avvikling	

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	28	B	14	B	69	B	27	B	51	B	40	B	76	B	53	B	35	B
2	B	67	B	15	B	56	B	28	B	76	B	41	B	62	B	54	B	64	B
3	B	57	B	16	B	51	B	29	B	77	B	42	B	78	B	55	B	63	B
4	B	57	B	17	B	76	B	30	B	61	B	43	B	76	B	56	B	61	B
5	B	77	B	18	B	77	B	31	B	57	B	44	B	74	B	57	B	58	B
6	B	55	B	19	B	61	B	32	B	57	B	45	B	65	B	58	B	69	B
7	B	72	B	20	B	57	B	33	B	57	B	46	B	68	B	59	B		
8	B	66	B	21	B	57	B	34	B	57	B	47	B	56	B	60	B		
9	B	57	B	22	B	57	B	35	B	67	B	48	B	51	B	61	B		
10	B	57	B	23	B	57	B	36	B	71	B	49	B	76	B	62	B		
11	B	57	B	24	B	66	B	37	B	58	B	50	B	83	B	63	B		
12	B	57	B	25	B	71	B	38	B	51	B	51	B	44	B	64	B		
13	B	67	B	26	B	58	B	39	B	76	B	52	B	35	B	65	B		

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av ovenforstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3597 = nevner: 3597

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift		
7/7-2010	Martin Larsen	Håvard J. Hansen	Sandra Svensson

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 26.08.10

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

PETER MAGNUS NISSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Oslo, den 7/7 2010	Martin Larsen Martin Larsen Håvard J. Hansen Håvard J. Hansen Sandra Svensen INDECLARED	PETER MAGNUS NISSEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
227	562		1-58	**Oslo** **kommune**

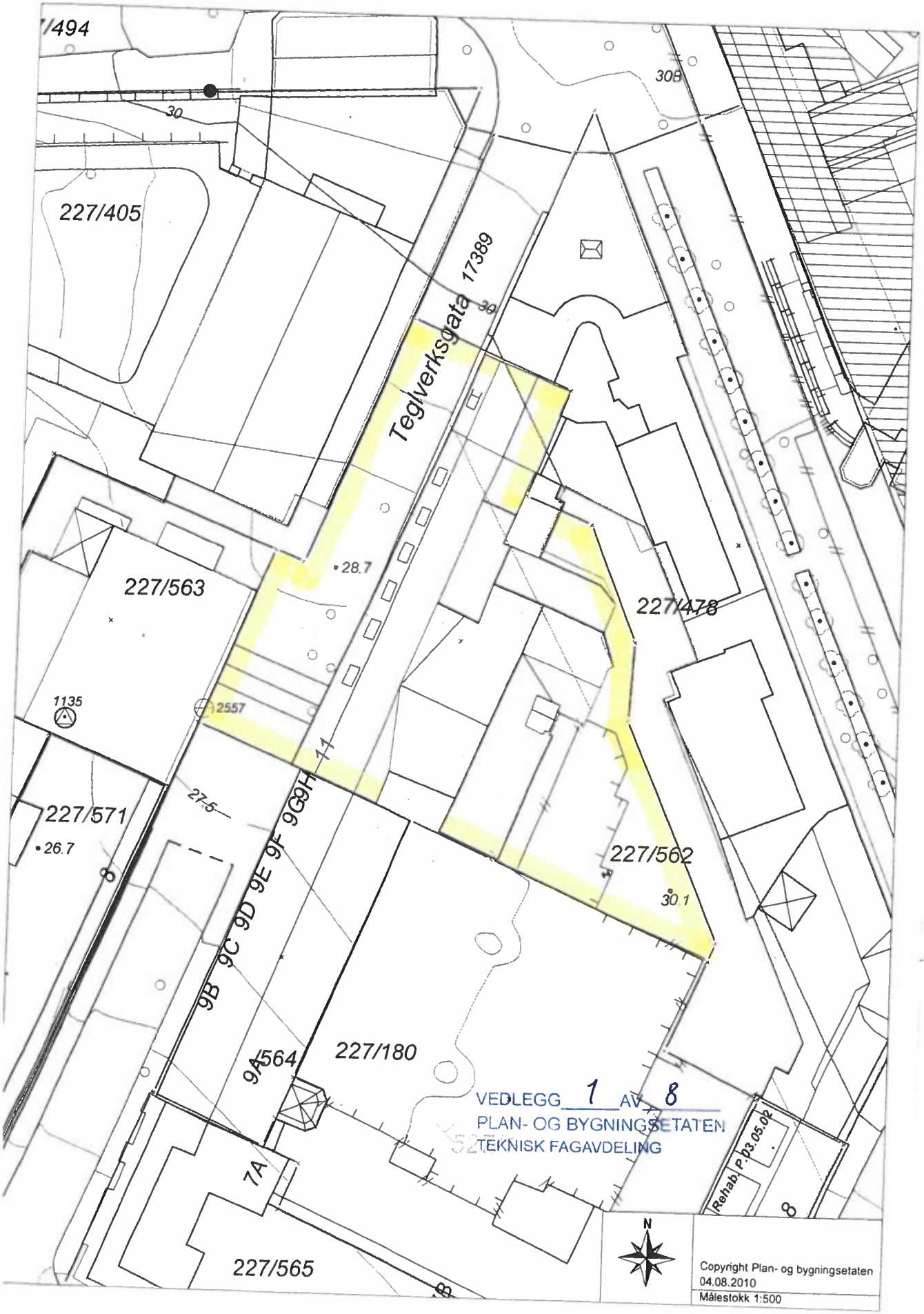
Sted og dato	Stempel og underskrift
20/9-2010 Beit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

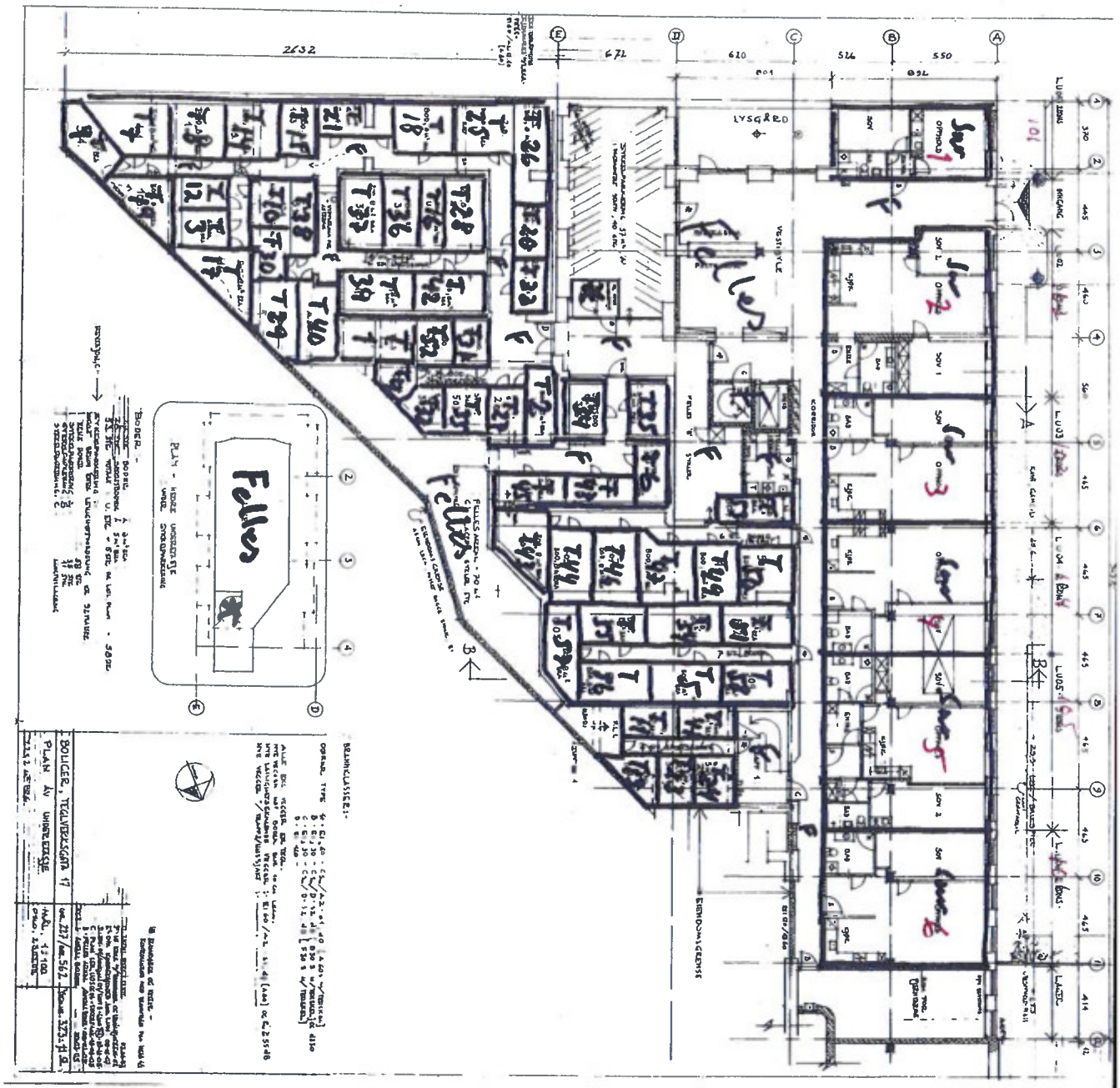
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift		
7/7-2010	Martin Larsen	Håvard J. Hansen	Sandra Svenssen Inneg.carer

PETER MAGNUS NISSEN


/494
30
227/405
17389
Tegl verksgata
30
308
227/563
28.7
227/478
1135
2557
227/571
26.7
27.5
9B 9C 9D 9E 9F 9G 9H
227/562
30.1
227/180
9A
564
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
7A
227/565
Rehab. P.p3.05.02
N
Copyright Plan- og bygningsetaten
04.08.2010
Målestokk 1:500

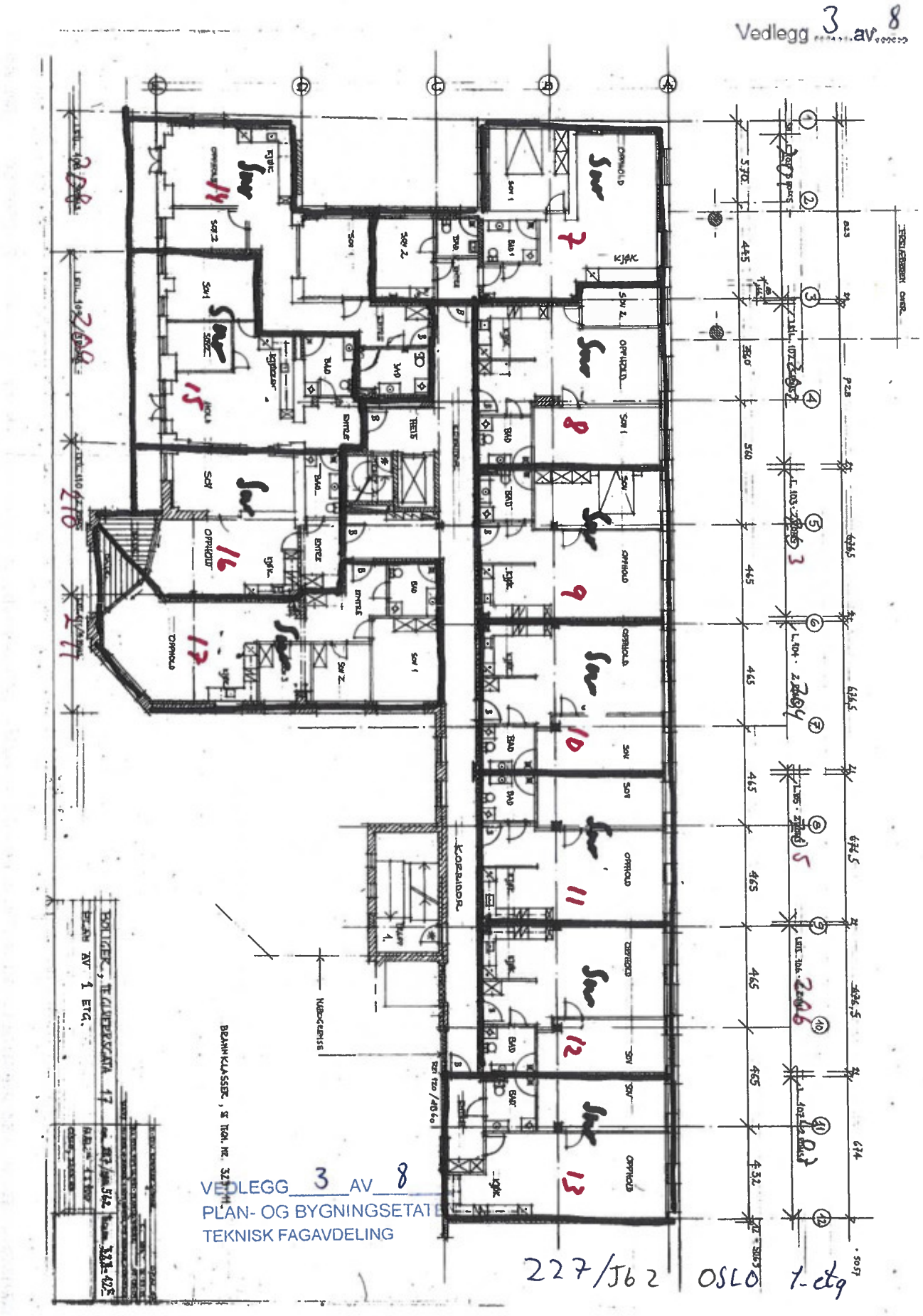
Vedlegg 2 av 8

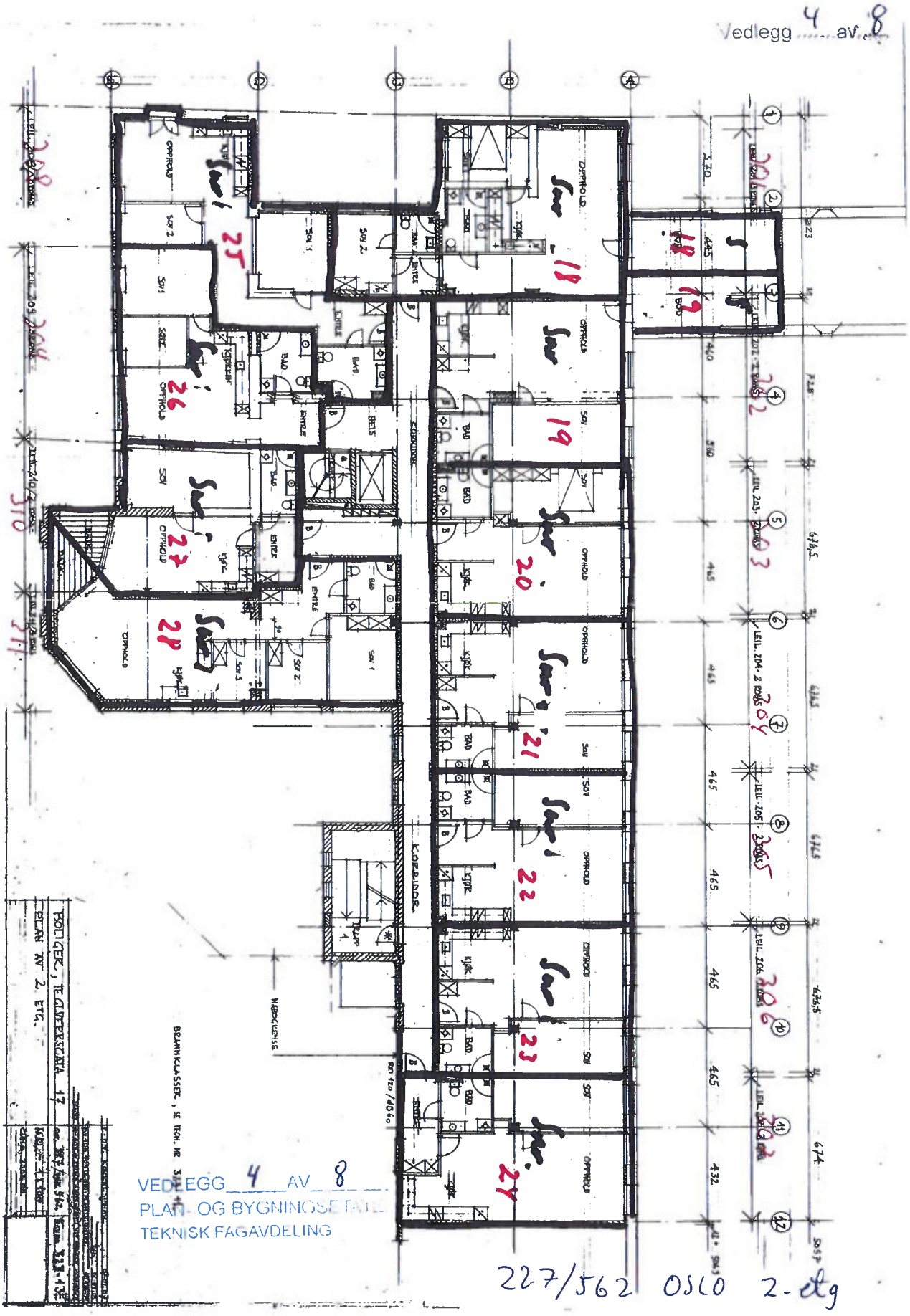


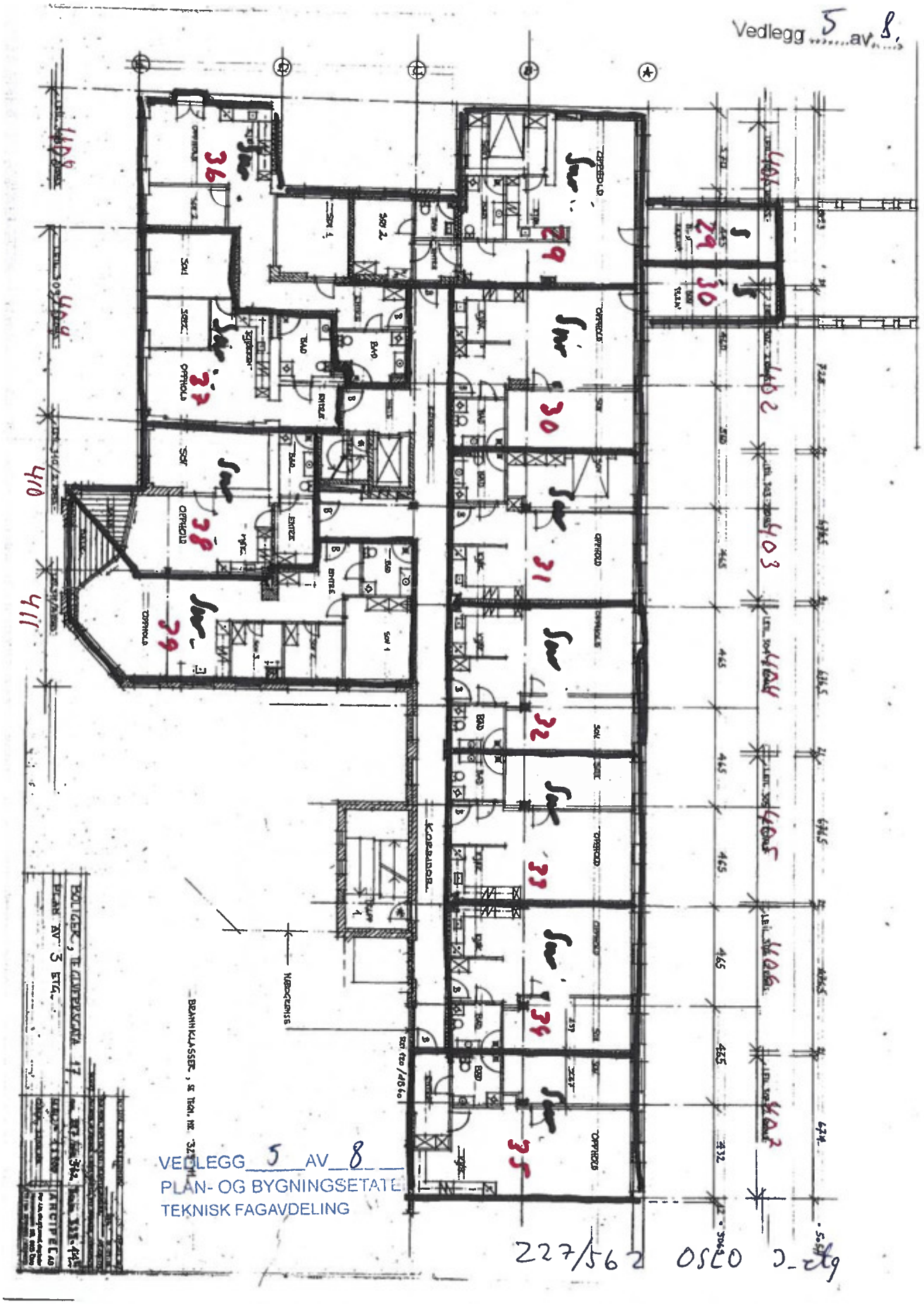
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

227/562 OSLO O. dg

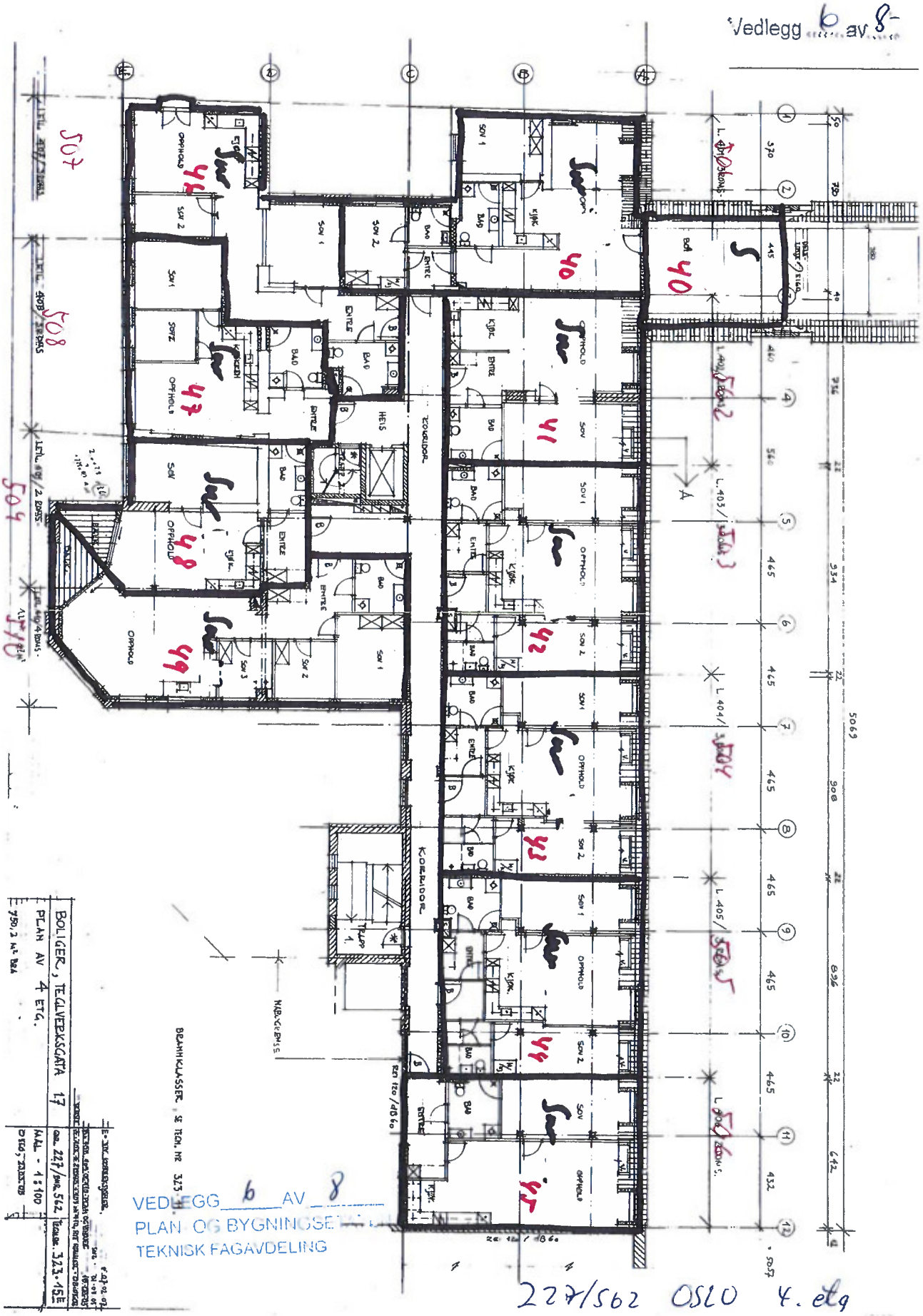
Vedlegg 3 av 8



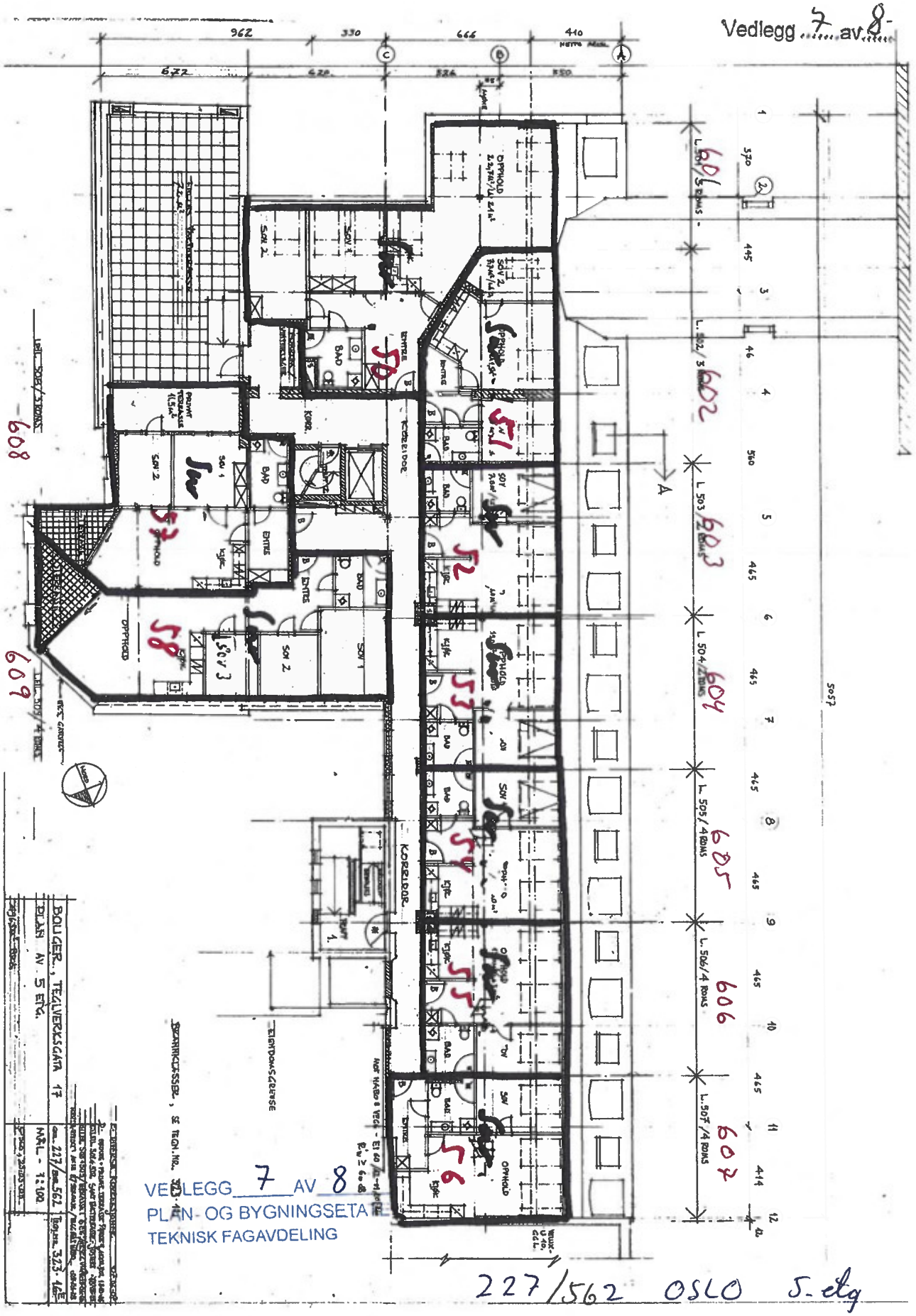

Vedlegg 4 av 8
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
227/562 OSLO 2-etg


Vedlegg 5 av 8.
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
227/562 OSLO

Vedlegg 6 av 8



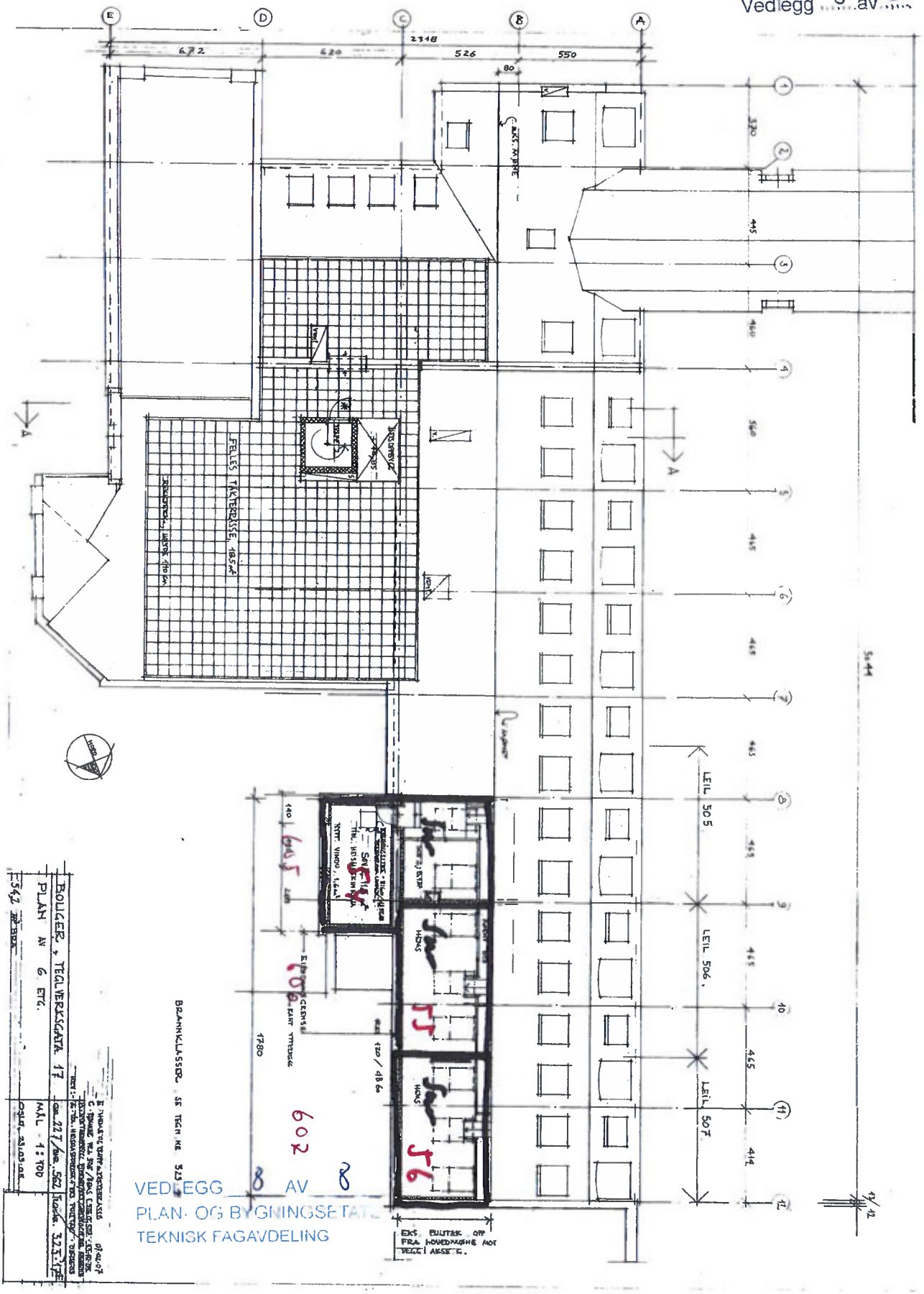
Vedlegg 7 av 8



VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

227/562 OSLO 5. etg

Vedlegg 8 av 8



VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Teglverksgata 11 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3643229/25444693
Bestilling: C3 2024-12-17 (3) 67

Dato
17.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7940	105	4.2.2005	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	227	403	0	0

[M] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

Strekkode:



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

7940

Saksnr.:200309922

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/403, 405, 478 og 563 og 562

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 227 bnr. 563 og 562 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Karlstadgata over gnr. 227 bnr. 403 fram til og på parkeringsanlegg. Gnr. 227 bnr. 405, 478 og 563 skal ha rett til atkomst fra Karlstadgata via felles avkjørsel i Teglverksgata over gnr. 227 bnr. 562 som vist med piler på kartbilaget.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 227 bnr. 563 og 562 skal ha rett til parkeringsplasser på fremtidig garasjeanlegg på gnr. 227 bnr. 403 i henhold til krav som er stilt til garasjeplasser i vedtatt reguleringsplan for eiendommene.

3. MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL (MUA):
   Gnr. 227 bnr. 563 skal ha rett til uteoppholdsareal på gnr. 227 bnr. 562 i henhold til gjeldende reguleringsplan slik at eiendommen oppnår MUA på minimum 25 % av boligens samlede bruksareal.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   Gnr. 227 bnr. 405, 563 og 562 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av dette.
   Gnr. 227 bnr. 405 og 562 skal ha rett til å ha liggende felles ledninger med nødvendige kummer over eiendom gnr. 227 bnr. 563. Likeså skal gnr. 227 bnr. 562 og 563 ha rett til å ha liggende felles ledninger med nødvendige kummer over eiendom gnr. 227 bnr. 405.
   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.
   De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.
   Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 227 bnr. 563 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 227 bnr. 403 for nødvendig reparasjon og vedlikehold av bygning på gnr. 227 bnr. 563.

6. NØDVENDIG BRUK
   Gnr. 227 bnr. 563 skal ha rett til bruk av oljetanker i underetasje på eiendom gnr. 227 bnr. 405.
   Gnr. 227 bnr. 405 skal ha rett til bruk av rom i underetasje på eiendom gnr. 227 bnr. 563.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	**403, 405, 563 og 562**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

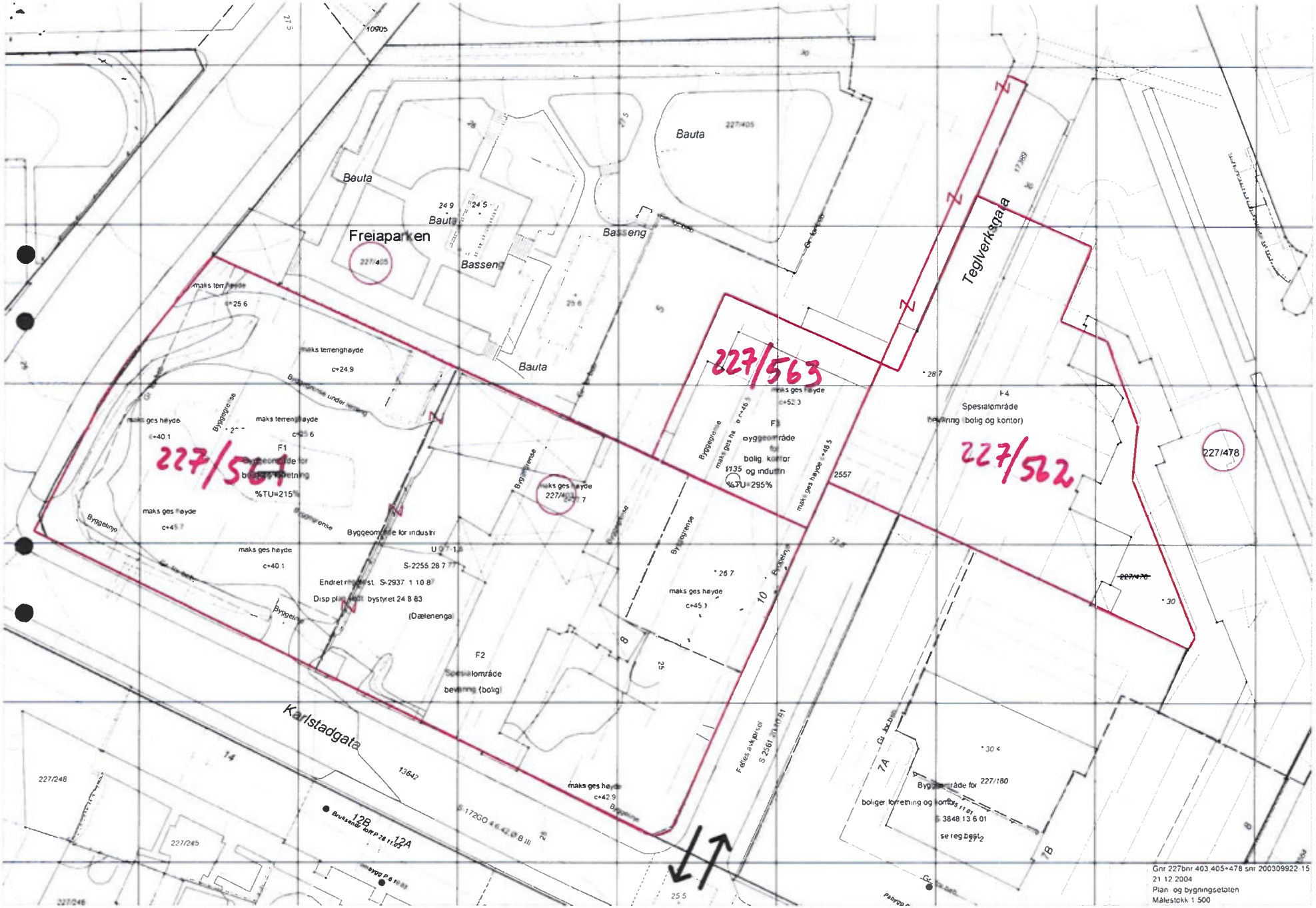
Underskrifter:

Stefan Granlund
Olav Nyholden

For eiend. 227/403, 405, 563 og 562:

Sted	Dato	Kraft Foods Norge AS Hjemmelshaver	Fødselsnr. org nr.
Oslo	7/1-05	Halvard Haugen	NO 937 77[illegible]

PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Bauta
Freiaparken
Basseng
Teglverksgata
Karlstadgata
227/563
227/564
227/562
227/478
F1
F2
F3
F4
Spesialområde
bevaring (bolig og kontor)
Byggeområde for industri
bolig kontor
og industri
%TU=215%
%TU=295%
maks gesimshøyde
c=40.1
c=42.9
c=45.3
c=52.3
maks terrenghøyde
c=24.9
c=25.6
Byggegrense
Byggelinje
Gr. for bebyggelse
Fellesavkjørsel
S-2361
Gnr 227bnr 403 405+478 snr 200309922 15
21 12 2004
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:500

REGULERINGSPLAN/-BESTEMMELSER M.M.

Oslo

S-4127

Reguleringsplan for Teglverksgata 8 og 10, København gata 5 og Johan Throne Holsts plass 1 som reguleres til :Byggeområde for bolig, forretning, kontor, industri, bevaring og felles avkjørsel se feltene F1,F2,F3 og F4.

Vedtaksdato: 15.12.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200300683
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200300683

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TEGLVERKSGATA 8 OG 10, KØBENHAVNGATA 5 OG JOHAN THRONE HOLSTS PLASS 1

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2 200300683 og datert 11.11.2003 med revisjon 23.06.2004.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- byggeområde for bolig og forretning (felt F1)
- byggeområde for bolig, kontor og industri (felt F3)
- spesialområde bevaring; bolig (felt F2)
- spesialområde bevaring; bolig og kontor (felt F4)
- felles avkjørsel

§ 3. *Fellesbestemmelser*

3.1 Grad av utnytting

Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU som angitt for hvert felt under § 4.
Parkeringsanlegg og kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke medregnes i % TU
Parkering på terreng skal inngå i beregning av % TU med 15 m^2 per parkeringsplass.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjen og innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Tak over sykkelparkering og søppelstativ, tillates plassert utenfor viste grense for bebyggelse.

3.3 Høyder

Bebyggelsen tillates oppført med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal for nybygg være maksimum 30 % form mindre enn 3-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke i nybygg. Ved ombygging av eksisterende bygninger kan annen leilighetsfordeling vurderes, men det skal tilstrebes en variert leilighetssammensetting.
Ettromsleiligheter godtas der det på grunn av bygningskonstruksjoner ikke finnes andre muligheter.

3.5 Utforming

Oppgang til leiligheter skal være separat fra oppgang/inngang til næringslokaler. Ensidig belyste leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 25 % av boligenes samlede bruksareal. Minst 70 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Utearealet skal ikke benyttes til lagring. Utomhusarealer skal opparbeides parkmessig med soner for ulike aktiviteter og med varierende dekke og beplantning. Nybyggene må i sin visuelle utforming og materialbruk gis høy kvalitet. Ved søknad om rammetillatelse må de estetiske forholdene dokumenteres særskilt ved digitale modeller eller fotomontasjer.

3.6 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo
Parkeringsdekningen for hele planområde skal sikres i parkeringsanlegg i felt F1.

3.7 Avkjørsel

Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

3.8 Uthomhusplan

Utomhusplan i målestokk 1:500 skal være godkjent for hvert felt, før igangsettingstillatelse gis.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4. *Byggeområder*

§ 4.1 Felt F 1: Byggeområde for boliger og forretning

Felt 1 tillates bebygd inntil % -TU = 215 %. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn, kan vurderes tillat inntil 2 m over maksimal gesimshøyde og med maks totalt areal 54 m2. På hjørnet av

Københavngata og Karlstadgata, tillates forretning i 1.etasje med maks 700 m^2 BRA. Utearealet skal ikke opparbeides høyere enn maksimumshøyder som vist på plankartet. Utearealet skal være sammenhengende. Det skal anlegges en trerekke langs Karlstadgata, mellom byggelinje og formålsgrense. Underjordisk parkeringskjeller tillates innen for viste grenser for underjordisk anlegg som vist på plankartet.

§ 4.2 Felt F2: Spesialområde bevaring (bolig)
Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng. Fasadeendringer som takløft, arker og balkonger tillates ikke. Alt arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Min. 30 % av leilighetene skal være gjennomlyste eller minst tosidige. Uteoppholdsarealet for boliger skal dekkes på felt F1.

§ 4.3 Felt F 3: Byggeområde for bolig, kontor og industri
Felt 3 tillates bebygd med inntil %-TU = 295%. Det tillates industri i 1. og 2. etasje. Kontorvirksomhet kan etableres i 1. – 4. etasje. Bolig kan etableres i 1. – 6. etasje. Det tillates ikke etablert industrivirksomhet som etter kommunens vurdering kommer i konflikt med boligformålet.
Min. 14 % av leilighetene skal være gjennomlyste eller tosidige. Deler av uteoppholdsarealet kan dekkes på felt F4. Uteoppholdsareal for boliger i påbygg kan dekkes på takterrasse. Felt F3 skal ha adkomst via avkjørsel til felt F4 fra Teglverksgata. Det skal tinglyses erklæring om adkomstrett for felt F3 og Johan Throne Holst plass 1 over F4. Fremføring av fjernvarmenett tillates under bakken til Kraft Foods Norge AS over F3 og F4.

4.4 Felt F4: Spesialområde bevaring (bolig og kontor)
Felt 4 tillates bebygd med inntil % -TU= 195 %. Det tillates ikke boliger og kontor i samme oppgang. Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksiterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng. Fasadeendringer som takløft, arker og balkonger tillates ikke mot gate. Alt arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Min. 10 % av leilighetene skal være gjennomlyste eller tosidige. Det skal tinglyses erklæring om adkomstrett for felt F3 og Johan Throne Holst plass 1 over F4. Fremføring av fjernvarmenett tillates under bakken til Kraft Foods Norge AS over F3 og F4.

§ 5. *Felles avkjørsel*
Felles avkjørsel til Karlstadgata skal være felles for følgende eiendommer: gnr.227/bnr.180, 227/403, planområdets del av gnr.227/478 og 227/405 og senere utskilte parseller fra disse.

Oslo

S-2561

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av kvartalet Malmøgt., Göteborggt.,Karlstadgt., og Københavngt.,samt del av Dælenenga idrettsplass,som reguleres til industriområde, tomt for off.byg.(Barneinst)trafikkomr. og felles avkjørse.

Vedtaksdato: 20.10.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101681

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTALET MALMØGT., GØTEBORGGT., KARLSTADGT. OG KØBENHAVNGT. SAMT SØNDRE DEL AV DÆLENENGA INDRETTSPLASS SOM REGULERES TIL INDUSTRIOMRÅDE (FREIA), TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING (BARNEINSTITUSJON), TRAFIKKOMRÅDE OG FELLES AVKJØRSEL, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for industri
- Tomt for offentlig bygning (barneinstitusjon)
- Trafikkområde (kjørevei, fortau)
- Felles avkjørsel.

§ 3. Byggeområde for industri
Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 2,0, beregnet i forhold til en etasjehøyde på 3,0 m.

Gesimshøyde for bebyggelsen mot Københavngaten skal ikke overstige K= +50,5. Over denne høyde kan en toppetasje trukket 5,0 m inn fra fasadeflukten og med en gesimshøyde tilsvarende K=+57,0 oppføres. For en mindre del av toppetasjen kan en gesimshøyde tilsvarende K=+65,0 oppføres. Mot Malmøgaten kan bebyggelsen ha gesimshøyde opp til K=+57,0. Forholdet mellom bygningens høyde og avstand til gatens reguleringslinje på motsatt side skal ikke overstige 1,0.

Atkomst skal skje som vist på planen.

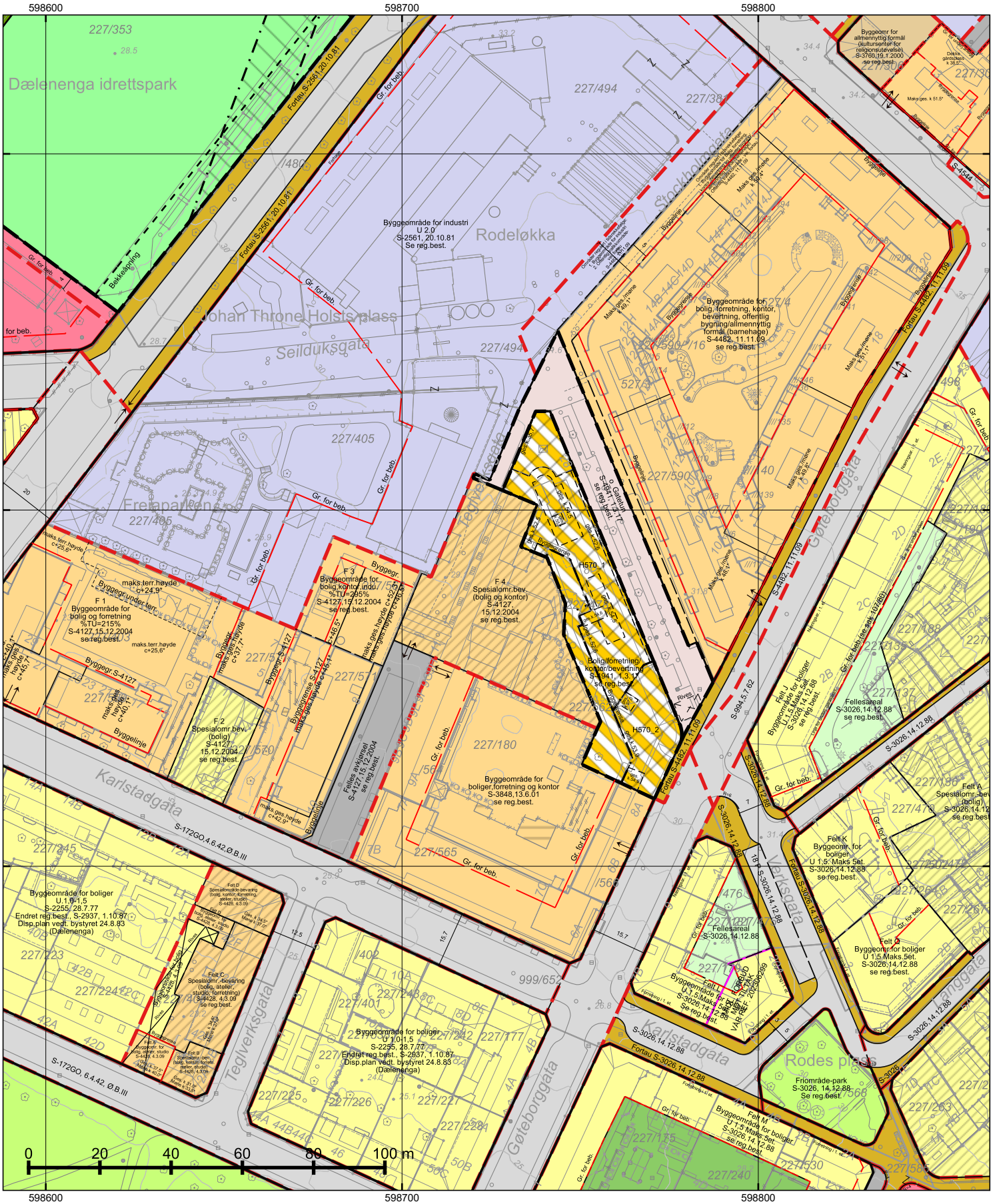
Areal mot hjørnet Københavngata/Karlstadgata skal utnyttes for oppføring av parkeringshus i tre plan med plass til 220 biler for langtidsparkering.

Det skal i tillegg opparbeides 30 plasser for besøksparkering, samt 25 oppstillingsplasser for av- og pålessing av vare-/ lastebiler på terreng.
Nyetablering eller driftsendring av virksomheten innenfor industriområdet må ikke ved støy, lukt eller på annen måte sjenere beboerne i området.

§ 4. Tomt for offentlig bygning
Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 0,4, med samlet gulvareal inntil 500 m2 opptil 2 etasjer.

§ 5. Felles avkjørsel til Karlstadgt. skal være felles for Teglverksgt. 7, 8 og 10.

§ 6. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger, skal bygningsrådet (byplansjefen) ha godkjent bebyggelsesplan for området. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekter for Oslo). Det må for tomt for offentlig bygning (barneinstitusjon) redegjøres for veitrafikkstøy og støybeskyttelsestiltak i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.


598600
598700
598800
6644500
6644400
6644300
Dælenenga idrettspark
Rodeløkka
Johan Throne Holsts plass
Seilduksgata
Frenaparken
Tøyenbekken
Stockholmsgata
Teglverksgata
Karlstadgata
Verksgata
Rodes plass
Fortau S-2561,20.10.81
Gr. for beb.
Byggeområde for industri U 2.0 S-2561, 20.10.81 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, offentlig bygning/allmennyttig formål, (barnehage) S-4482, 11.11.09 se reg.best.
F 1 Byggeområde for bolig og forretning %TU=215% S-4127,15.12.2004 se reg.best.
F 2 Spesialomr.bev. (bolig) S-4127 15.12.2004 se reg.best.
F 3 Byggeområde for bolig,kontor,indu. %TU=245% S-4127,15.12.2004 se reg.best.
F 4 Spesialomr.bev. (bolig og kontor) S-4127 15.12.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for boliger,forretning og kontor S-3848,13.6.01 se reg.best.
Felt A Spesialomr.bev (bolig) S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt C Spesialomr.-bevaring (bolig, atelier, studio, forretning) S-4428, 4.3.09 se reg.best.
Felt D Spesialomr.bb-bevaring (bolig, kontor,forretning, atelier, studio) S-4428, 4.3.09
Felt J for boliger U 1.5 Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt K Byggeomr. for boliger U 1.5. Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt L for boliger U 1.5 Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt M for boliger U 1.5 Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Fellesareal S-3026,14.12.88 se reg.best.
Friområde-park S-3026, 14.12.88 Se reg.best.
Gatetun S-4941, 1.3.11 se reg.best.
Bolig/forretning/kontor/bevertning S-4941, 1.3.11 se reg.best.
H570_1
H570_2
Byggegr. S-4127
Byggelinje
Byggegrense
Bygningsnr.
Maks gesimshøyde c+45.5
Maks gesimshøyde c+42.9
maks terr.høyde c+24.9*
maks.terr.høyde c+25.6*
maks gesimshøyde c+37.7*
maks gesimshøyde c+40.1*
Maks gesimshøyde c+45.7*
Maks gesimshøyde c+25.6*
Maks gesimshøyde c+37.7*
Maks gesimshøyde c+40.1*
Maks gesimshøyde c+45.7*
Maks gesimshøyde c+42.9*
Maks gesimshøyde c+45.5*
Maks gesimshøyde c+45.5*
Maks gesimshøyde c+45.5

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leikeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

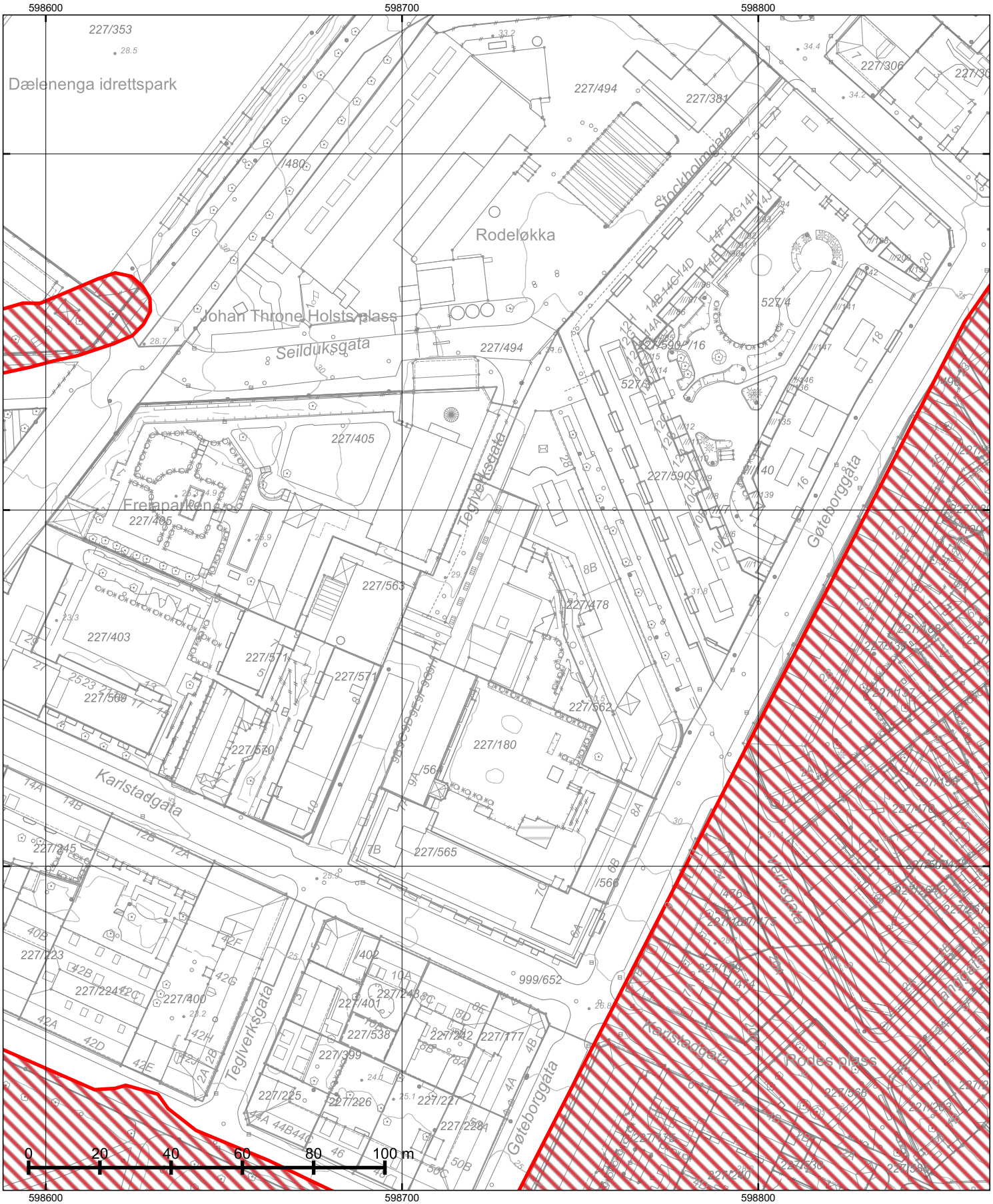
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.12.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

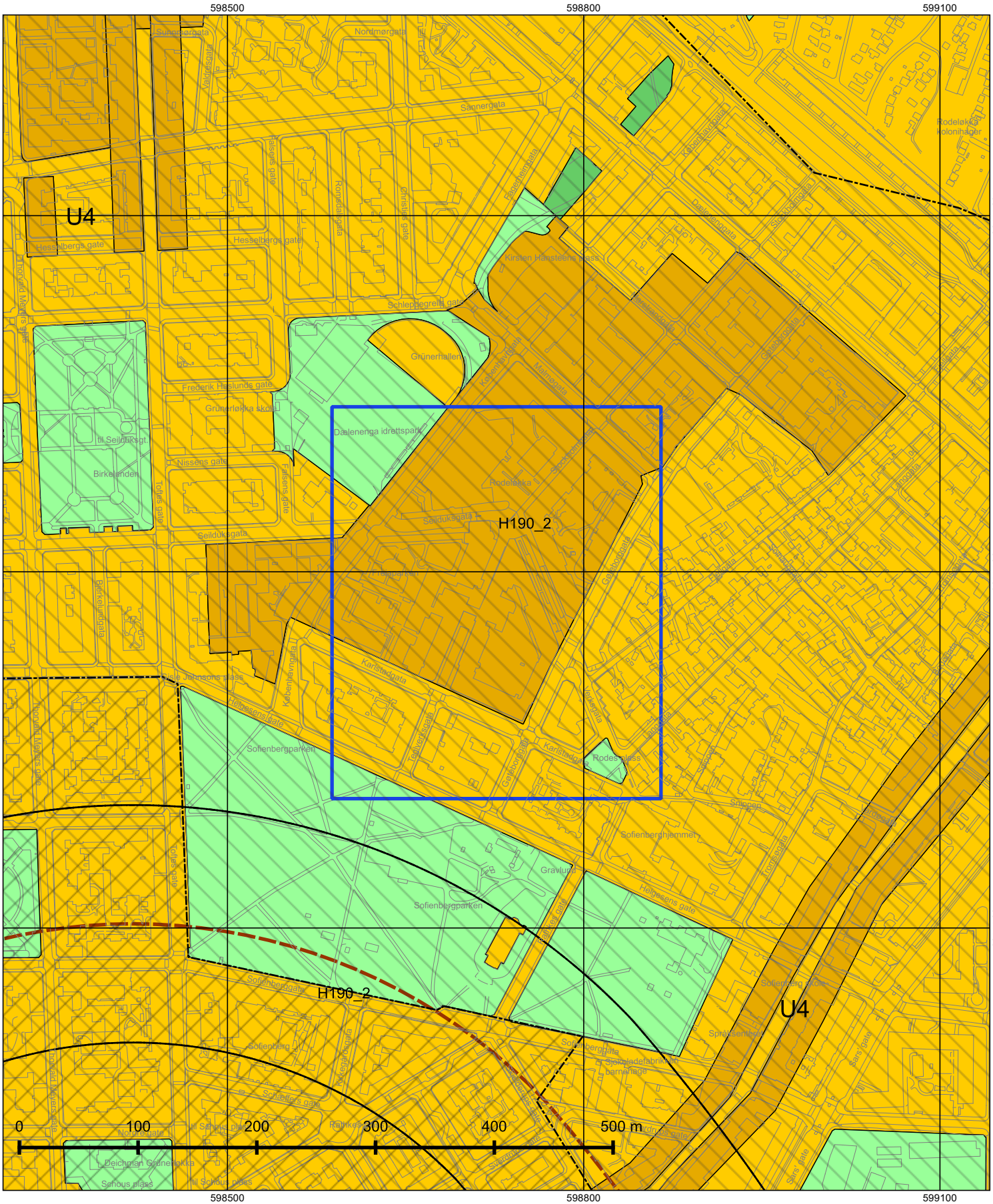
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 136851/ 86502834
Adresse: TEGLVERKSGATA 11
Gnr/Bnr: 227/562

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136851/86502834
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michael R. Øistad
TEGLVERKSGATA 11

Dato: 16.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502834
8209029

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 562

Vi viser til bestilling av 20241216 for TEGLVERKSGATA 11.

GNR. 227 BNR. 562

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.2005.

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

1985 m²

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

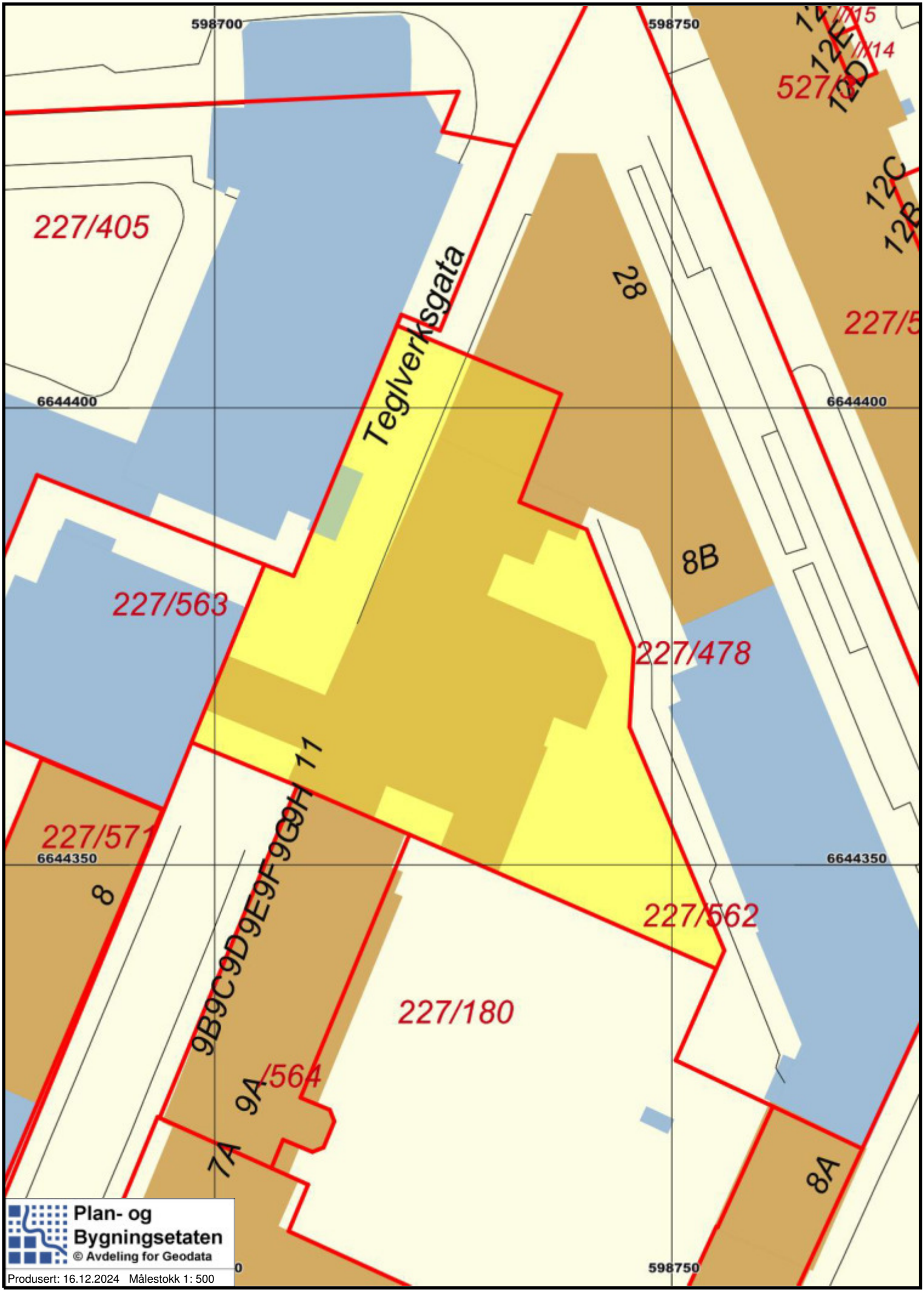
Målestokk= 1: 500.

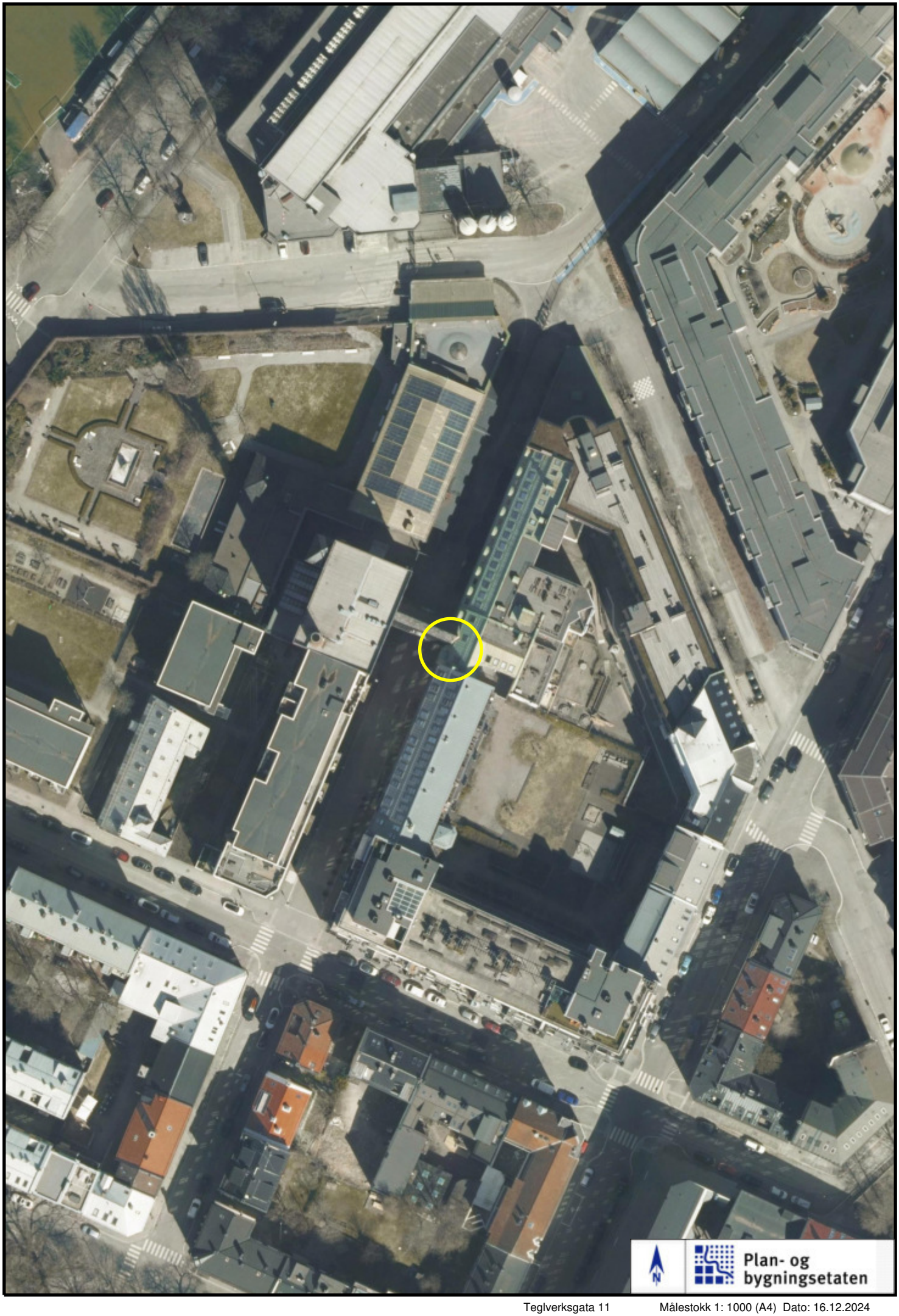
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

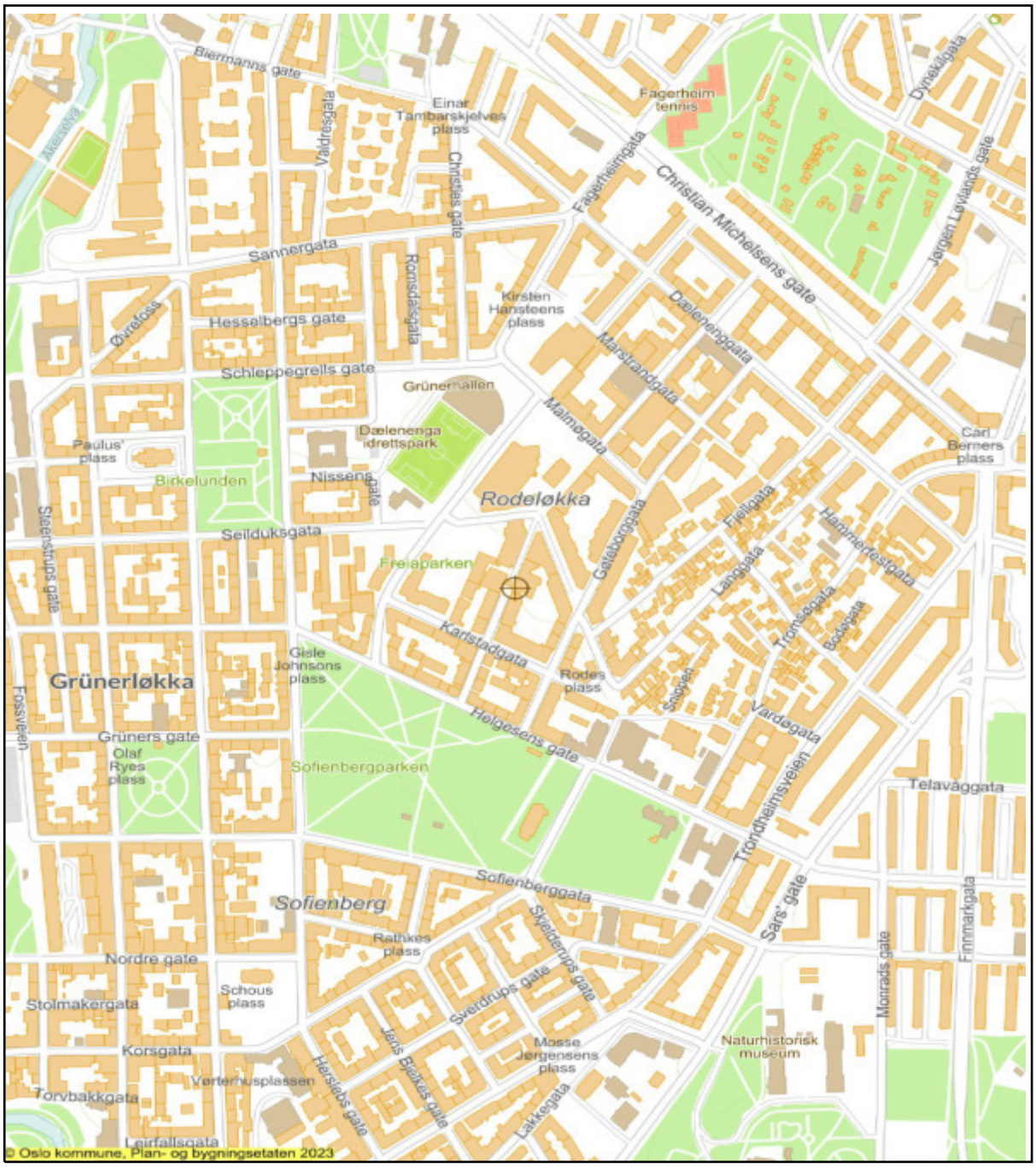

598700
598750
6644400
6644350
227/405
227/563
227/571
227/478
227/562
227/180
227/564
Teglverksgata
8
8B
8A
7A
9A
9B
9C
9D
9E
9F
9G
9H
11
12C
12D
12E
//15
//14
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.12.2024 Målestokk 1: 500



Teglverksgata 11 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.12.2024

Oversiktskart

Adr.:	Teglverksgata 11	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	227 / 562	Skolekrets (2020/2021):	Grünerløkka



Dato: 16.12.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Teglverksgata 11
Gnr. 227 Bnr. 562 Snr. 10 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0063

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Michael R. Øistad

Telefon / Mobil: / 48 60 48 85

E-post: Michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater