PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

TEGLVERKSGATA 11

Vedlegg

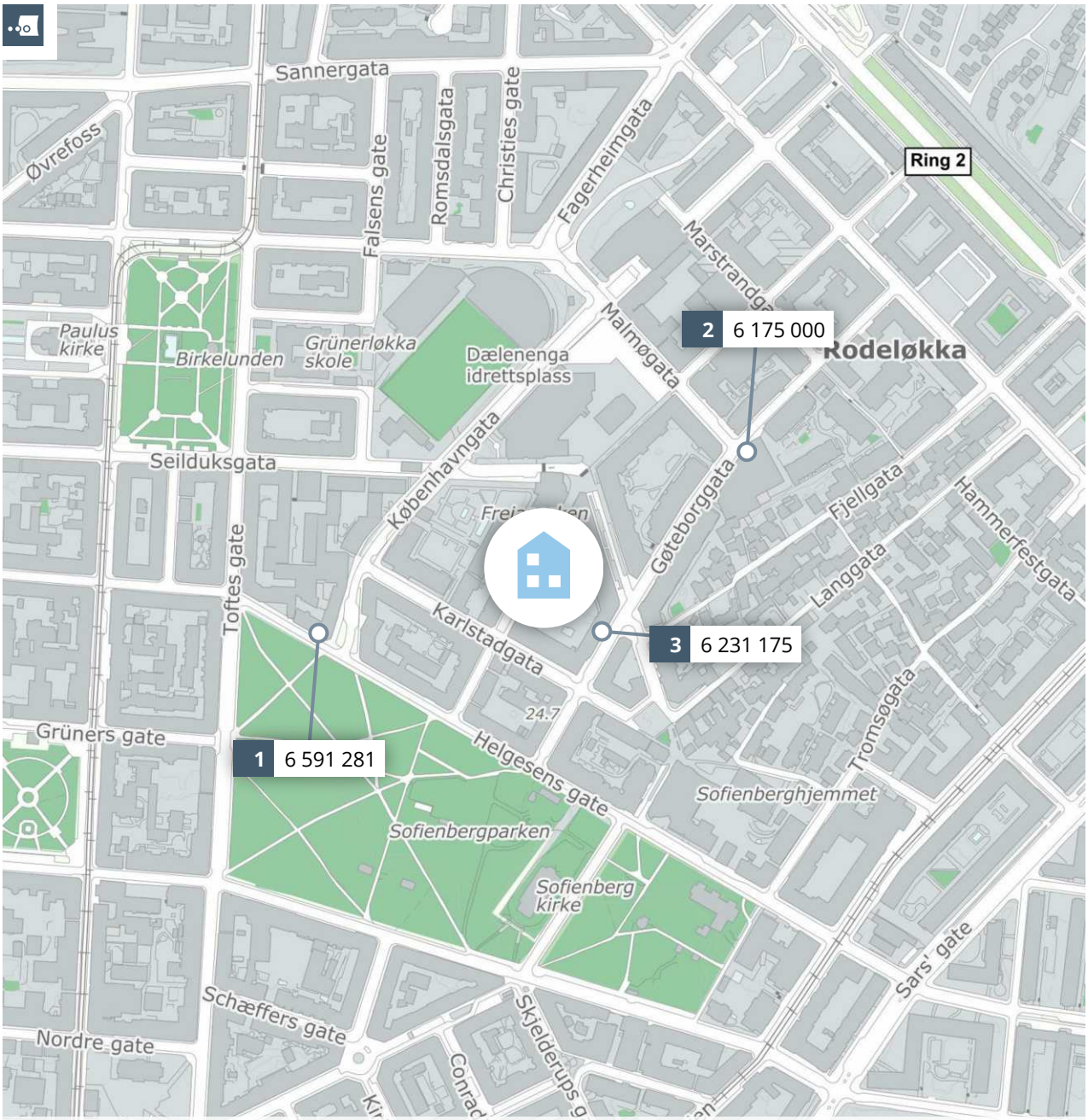
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

TEGLVERKSGATA 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Teglverksgata 11, 0553 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 227 BNR 562 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS RODELØKKA RODE 1

Verdivurdert til

6 500 000

21 707	6 521 707	98 814
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	4 836
Formue	20 456
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Helgesens gate 32 68 m² 1896 4. etg 2 sov	14.04.2025	6 200 000	**6 500 000**	91 281	6 591 281	**96 931**
2 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**
3 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**

Stor og tiltalende 2-roms selveier med unikt særpreg og "sjel". Takhøyde opp mot 2,75 meter kombinert med store, doble vinduer mot vest gir en luftig og åpen atmosfære. Leiligheten har lekker fiskebensparkett i, en stor stue og kjøkken i åpen løsning, et romslig bad og soverom med plass til kontor. I entréen er det en spesialtilpasset skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Leiligheten ble etablert i 3. etg. i 2007, i et tidligere industribygg fra 1902. Landemerket "Freiaporten" danner inngangen til bygget.

- Heisadkomst
- Varmtvann, fjernvarme og internett inkl
- 2 felles takterrasser med sol og utsikt
- Markterrasse i bakgård
- 80m til Kiwi, og ca. 150m til Sofienbergparken
- Bod på 5 kvm + felles sykkelrom i 1. etg
- Tidvis mulighet for garasjeplass i nabobygg (selger leier 2 plasser)

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



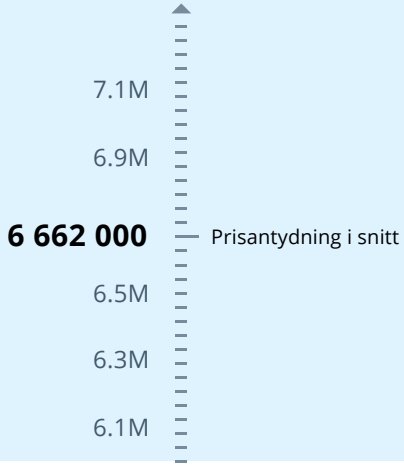
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.01.2018	05.02.2018	03.04.2018	4 000 000	4 000 000	2 385	4 002 385
06.02.2013		06.02.2013	-	3 000 000	-	3 000 000

Leiligheter til salgs i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i RODELØKKA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

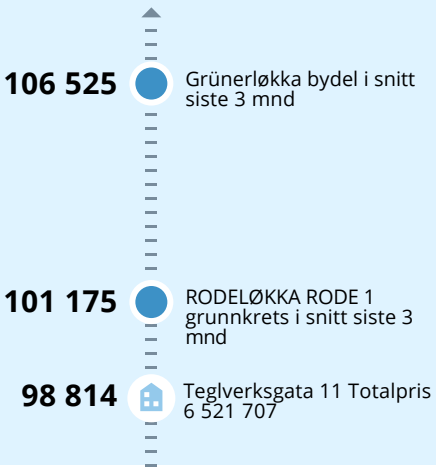
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Teglverksgata 11, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 562, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1639 **Referansenummer:** JZ1289

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

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 tredje etasje med utsyn mot gate. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Felles takterrasse. Beboerparkering i området.
Leiligheten er tatt i bruk etter ombygging i 2007, og bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene. Innvendige overflater, utstyr og innredning fremstår i god stand. Diverse påkostninger og vedlikeholdsoppgaver er utført i regi av dagens eiere. Eikeparkett med fiskebensmønster er lagt i entré, stue/kjøkken og soverom. Skyvedørsgarderobe er montert i entré. Kjøkkeninnredningen er oppgradert med nye grep på fronter, ny benkeplate, ny kum, ny koketopp og ny avtrekkshette. Nye led-downlights er montert i entré, kjøkken og våtrom. Et vesentlig antall lavt-byggende kontaktpunkter og brytere er montert. I våtrom er skapinnredning for servant, blandebatteri til servant, ovalt speil med belysning over servant og kontaktpunkter montert i 2025. Dusjhjørne er montert for noen år siden.
Boligen er romslig, og har et stort volum med takhøyde på ca. 2,5 m i entré og kjøkken. I stue og soverom er takhøyden ca. 2,75 m. I våtrommet er himlingen senket til en høyde på ca. 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 følgelig 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 lavspenningsanlegg 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

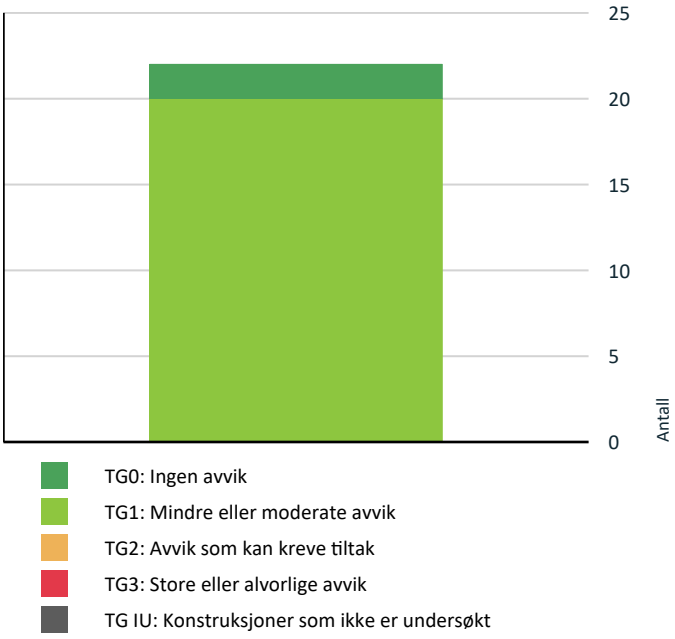
Godkjente tegninger er i samsvar med dagens planløsning

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

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 følgelig til grunn for 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 eiere 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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1902

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok
Bygget er ombygget og innredet til boligformål i 2007

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold.

I de senere år er et sett med vedlikeholdsoppgaver utført og diverse påkostninger gjennomført. Enkelte av de følgende oppgavene er utført i de siste 5 år.
Eikeparkett med fiskebensmønster er lagt i entré, stue/kjøkken og soverom i regi av dagens eiere. Kjøkkeninnredningen er oppgradert i regi av dagens eiere med nye grep på fronter, ny benkeplate, ny kum og ny koketopp. Ny kjøkken-hette for villa-vent anlegg er montert. Skyvedørsgarderobe med speilfronter fra Elfa er montert i entré.
Nye led-downlights er montert i entré, kjøkken og våtrom. Et vesentlig antall lavt-byggende kontaktpunkter og brytere er montert i leiligheten.
Våtrom: Skapinnredning for servant, blandebatteri til servant, ovalt speil med belysning over servant og kontaktpunkter er montert i 2025. Dusjdører er montert for noen år siden.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i aluminium med tolags isolerglass.
Vinduene holder god standard.
Egenskaper: Aluminium har lav vekt og høy styrke. I tillegg er aluminium korrosjonsbestandig. Vinduer av aluminium har generelt god bestandighet og trenger lite vedlikehold. Det er viktig å sørge for at drensåpninger i bunn av karm og ramme er åpne slik at regnvann renner uhindret ut.

TG 1 Dører

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Mørk grå fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i bad/wc/vaskerom.
Vannbåren gulvvarme.
En flis ved sluk er skiftet høsten 2025. Arbeidet er utført av Urbana våtrom AS
Lys eikeparkett med fiskebensmønster i leiligheten for øvrig, lagt i de senere år regi av dagens eiere,

VEGGFLATER:
Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i bad/wc/vaskerom.
Glatte malte overflater på underlag av murpuss og gipsplater for øvrig.
Oppmaling av veggflater er utført i de senere år i regi av dagens eiere

HIMLINGER:
Malte gipsplater med led- 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 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten er beliggende i tredje etasje over utvendig terreng.
Målinger utføres til og med for andre etasje over utvendig terreng.

TG 1 Innvendige dører

Glatte sorte innvendige dører med sorte vridere fra Buster og Punch.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Skyvedørsgarderobe fra Elfa med to speilfronter i entré.
Garderobeskap med profilerte hvite fronter i soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Tiltaket er prosjektert i 2005 etter tekniske forskrifter av 1997. Detaljert informasjon om tiltaket med produktvalg og metoder for utførelse er ikke tilgjengelig. 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. 19 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 og tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm på veggflater. Malte gipsplater med led- 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.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm med vannbåren gulvvarme.
Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulvflate ved dørterskel på minimum 25 mm. er oppfylt.
Høydeforskjellen er ca. 30 mm.
En flis er skiftet ved sluk, og det er fuget rundt sluket i november 2025.
Arbeidet er utført av Urbana Våtrom AS.

3. 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 på betonggulvet under flislagte gulvflater.

Generelt om systemer for påstrykningsmembraner:
Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag (før flisene legges), og forsterkes med mansjett i sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger. 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. Påstrykningsmembraner fungerer godt som vanntett sjikt når det benyttes produkter med godkjent samhørighet, og når arbeidet blir utført etter anvisning fra produsent.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, blandebatteri og dusjgarnityr.
Skapinnredning med to glatte hvite skuffe- fronter og benkeplate i trestruktur med oval hvit servant i porselen. Blandebatteri er montert på benkeplate. Ovalt speil med belysning på vegg over servant. Gulv-montert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Skapinnredning for servant, blandebatteri til servant, og ovalt speil med belysning er montert i 2025.
Dusjdører er montert for noen år siden. Nytt speil er montert av foretaket Elektrofil AS.
Blandebatteri til dusj, samt dusjgarnityr og klosett er fra 2007.

Aldersrelatert slitasje på klosett og armatur fra byggeåret er sannsynlig etter ca. 19 års bruk.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet.
Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på 25 år eller noe mer.

Sannsynlig restlevetid på utstyr fra 2007 er ca. 6 år.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er tilknyttet bygningens mekaniske ventilasjonsanlegg.
Avtrekksventil er montert i himling. Intensiteten på avtrekket styres fra ventilator i kjøkken.
Behovet for tilførsel av luft til våtrommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel 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.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene. Typiske symptomer på fuktproblematikk på veggflater i dusj-soner er riss og sprekkdannelser i fuger mellom fliser, samt fliser som er i ferd med å tape feste til underlaget. Slike symptomer er ikke registrert. Ved besiktigelse av røropplegg med fordeler-skap over himling i våtrommet er det konstatert at det ikke foreligger lekkasjer i våtrommets skjulte røropplegg for vanntilførsel til utstyret i rommet

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Belysning under overskap. Alloc platekledning (laminat) på vegg over benkeskap. Hvit benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til kanal. Koketopp med induksjon, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Velholdt innredning fra 2007, oppgradert i regi av dagens eiere med nye grep på fronter, ny benkeplate, ny kum, og ny koketopp.
Det er ikke montert vannstopper for vanntilførsel i benkeskap med kum. Montering av vannstopper ambefales. (Waterguard, aqua-stop eller lignende).

3. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ny kjøkken-hette for villa-vent anlegg er montert i de senere år.
Intensitet på avtrekket reguleres med en bryter.
Motoren er fra byggeåret.
Det opplyses at anlegget fungerer normalt godt.
Slitasje på mekaniske komponenter fra 2007, med mulig behov for utbedring på sikt er forventbart.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system, installert i 2007. Fordeler-skap for røropplegget er installert over himling i våtrom, Lekkasjesikring er montert i himling.
Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være enkle å skifte ut, og at 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 50 år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 1 Avløpsrør

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Sluk og avløpsrør til kjøkken og til utstyr i våtrom er installert med plastprodukter i 2007, da ombygging av bygget ble gjennomført.
Installasjonene fremstår med normalt gode funksjoner.
Høytrykk-spyling/rensing av bygningens avløpssystem er gjennomført i desember 2024.

FELLES AVLØPSINSTALLASJONER:
Avløpsstammer (soilrør) er installert i forbindelse med ombyggingsarbeider som ble gjennomført i 2007.
Generelt:
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. 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.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg er installert i bygningens 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 eller utskifting 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.

TG 1 Varmesentral

Sentralfyranlegg basert på fjernvarme er installert i bygningen.
Radiatorer er montert i stue og soverom.
Vannbåren gulvvarme er installert i våtrom.
Sentralfyranlegget er installert i forbindelse med at bygget ble ombygget fra industri/næring til boligformål, ferdigstilt i 2007.

Effekten av vannleveransen i anlegg basert på fjernvarme styres ved hjelp av reguleringssystemer. Ved temperatur- og mengderegulering, eller en kombinasjon av disse. Styringen foregår sentralt. Anlegget er fra 2007, og er ca. 19 år gammelt. Statistisk sett har anlegget lang sannsynlig restlevetid.

Det opplyses at levering av fjernvarmen reguleres av sensor som måler utvendig temperatur. Levering av fjernvarme skjer når temperaturen ute når et visst nivå.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmt forbruksvann tilføres leilighetene sentralt i regi av sameiet.
Eventuelle behov for utskifting/utbedring av varmtvannstanker ivaretas i regi av sameiet.
Utgifter til fremføring av varmt forbruksvann og vedlikehold av anlegget inngår i leilighetenes felleskostnader.

TG 1 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.

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

Hovedbryter på 40 ampere.
En kurs på 20 ampere og fem kurser på 16 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Et vesentlig antall brytere og kontaktpunkter er installert med elko- plus produkter.
Montering av speil med belysning og kontaktpunkter på bad er utført av Elektrofil AS i 2025.

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 Elektrisk anlegg i bygningens leiligheter er installert i 2007, i forbindelse med at bygningen ble bruksendret fra industri-formål til boligformål. Bygget ble da innredet med nye leiligheter i alle etasjer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er installert i 2007.
   Det er ikke opplyst om annet enn at alle elektriske installasjonsarbeider er utført av autoriserte installasjonsforetak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget er installert i 2007, og det foreligger ferdigattest for hele prosjektet, datert den 26.03.2009.
   Forskrifter for installasjon av elektriske lavspenningsanlegg fra denne tiden skal ligge til grunn for utføring av anlegget.
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 opplyst om slike rapporter.
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?
    Ukjent
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 lavspenningsanlegg, 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.

Tilstandsrapport

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 Ingen observerbare skader.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ingen observerbare skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

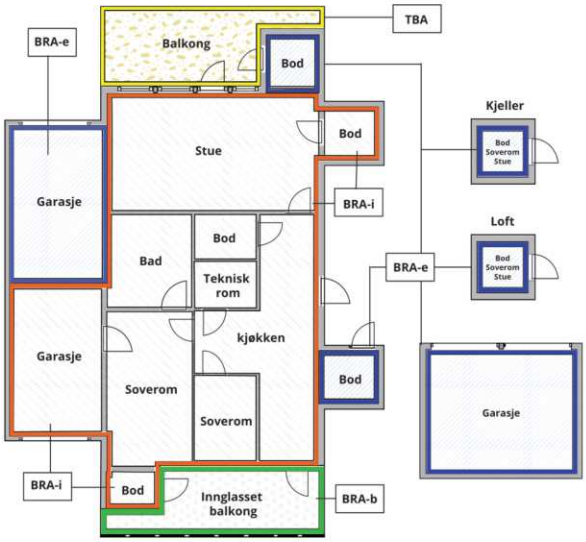
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	66	5		71	
SUM	**66**	**5**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue/spisestue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i entré og kjøkken, 2,5 m.
Takhøyde i stue og soverom, 2,75 m.
Senket himling med høyde på 2,3 m i våtrom.
En kjellerbod, ca. 5 kvm.
Felles takterrasse i bygningen.

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:

I de senere år er en del vedlikeholdsoppgaver utført og diverse påkostninger gjennomført. Enkelte av de følgende oppgavene er er utført i de siste 5 år.
Eikeparkett med fiskebensmønster er lagt i endtré, stue/kjøkken og soverom i regi av dagens eiere. Kjøkkeninnredningen er oppgradert i regi av dagens eiere med nye grep på fronter, ny benkeplate, ny kum og ny koketopp. Videre er ny avtrekkshette montert. Nye led-downlights er montert i entré, kjøkken og våtrom. Lavt-byggende kontaktpunkter og brytere er montert de fleste steder. Montering av speil med belysning og kontaktpunkter på bad er utført i 2025. Skyvedørsgarderobe er montert i entré.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, vinduenes dagslysflate eller boligens takhøyde.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	66	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Michael Ramberg Øistad	Rekvirent
	Aurora Øvre Bjørndal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	562		24	1983.7 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Teglverksgata 11

Hjemmelshaver
Michael Ramberg Øistad og Aurora Øvre Bjørndal

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Teglverksgata 11	66 / 3597	USBL	998478197

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 tredje etasje med utsyn mot gate. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Beboerparkering i gate. Felles takterrasse.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	
2	19.12.2025	
3	12.01.2026	
4	17.01.2026	
5	17.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/JZ1289

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aurora Øvre Bjørndal	Michael Ramberg Øistad

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 154251089

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen prikker med svertesopp på silikonfug i dusjsonen. Gammel silikonfug er fjernet langs gulvet i dusjsonen og det er lagt ny silikonfug. Utdrag fra tilstandsrapport: "Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen der vannpåkjenningen er størst er det ikke påvist indikasjoner på fukt bak overflatene." En flis som hadde en sprekk i seg er skiftet ved sluk, og det er fuget rundt sluket i november 2025. Arbeidet er utført av Urbana Våtrom AS.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: En flis ved sluk som hadde en sprekk i seg er skiftet, og det er fuget rundt slukristen i november 2025. Arbeidet er utført av Urbana Våtrom AS. Speil med belysning på bad samt Elko stikkontakter er montert i 2025 av Elektrofil AS. Downlights/spotter er skiftet fra halogenpærer til LED på bad, i gang/entré og på kjøkken. Utført av bekjent elektriker på dugnad. Dusjdører, silikonfug og servantskap med armatur er montert ved egeninnsats.

Arbeid utført av: Urbana Våtrom AS, Elektrofil AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Høytrykk-spyling/rensing av bygningens avløpssystem er gjennomført i desember 2024.

Arbeid utført av: Utført av firma i regi av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sprekker ved himling av kosmetisk karakter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært problem med fukt i deler av bodarealene, men dette er utbedret ved innstallering av avfuktersystem fra Tørt Bygg AS i 2023. Vi har ikke hatt noe problemer med fukt i vår bod etter dette.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installering av speil med belysning og stikkontakter på bad utført av Elektrofil AS i 2025. Utskifting fra halogen-downlights til LED samt stikkontakter/brytere er utført av bekjent faglært elektriker ved dugnad. Villavent kjøkkenhette er skiftet de senere år ved egeninnsats.

Arbeid utført av: Elektrofil AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251089

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Enkelte terrassebord er skiftet ut på felles terrasser, utført av snekkerfirma.
Arbeid utført av	I regi av sameiet/styret

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

Beskrivelse	Evo treningssenter er planlagt i nabobygg.

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

Beskrivelse	Tilstandsrapport ifm. salg av leiligheten.

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

Beskrivelse	Det ble i 2025 avdekket at sameiet har tinglyst bruksrett knyttet til 37 garasjeplasser på naboeiendommen. Det er per i dag uavklart i hvilken utstrekning og på hvilken måte bruksretten kan gjøres gjeldende, herunder om den fortsatt har praktisk eller rettslig betydning. Bruksretten gir derfor pr i dag ikke sameiet/seksjonseierne noen tildelt eller konkret parkeringsrett. Styret har engasjert advokat for å vurdere de rettslige rammene. Det er ikke truffet endelig beslutning om videre håndtering, og eventuelle tiltak vil bero på fremtidige beslutninger i styret og/eller sameiet.

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

Document reference: 154251089

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: 154251089

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 forsikringspremie er 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: 154251089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aurora Øvre Bjørndal	3acd902b9f6584d7ecec6 bf5c930c1f6a85924fe	12.01.2026 10:01:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Ramberg Øistad	5cec22eb62f0c4199d55a 990f67d4317534f91d2	12.01.2026 08:25:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251089

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sameiet Teglverksgata 11		**Vår ref.:**	519/24	**Fødselsdato eier:**	21.02.1993
Teglverksgata 11		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	08.12.1994
0553 OSLO		**Eiere:**	Michael Ramberg Øistad, Aurora Øvre Bjørndal		
Organisasjonsnr:	998 478 197	**Seksjonsnr:**	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 836**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	91
	Felleskostnader drift	4 309
	Renter felleslån	120
	Bredbånd	316

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	21 707	Gjeld siste årsoppg.:	22 719
Klient ajourf. lån:	1 181 190,40	Klient gj. s. årsoppg.:	1 236 283

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367641421, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.01.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 15.01.2026: 1 181 190

Andel av saldo: 21 707

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eivind Wormdal

Adresse: Teglverksgata 11

Postnr/-sted: 0553 OSLO

Telefon: Mob.: 90134004

E-post: teglverksgata011@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	22 719	Andre inntekter:	654
Annen formue:	20 456	Utgifter:	1 679		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 227/562 - seksjon:24

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587012

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0307

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2

Boligopplysninger:

Sameiet Teglverksgata 11	**Vår ref.:**	519/24	**Fødselsdato eier:**	21.02.1993
Teglverksgata 11	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	08.12.1994
0553 OSLO	**Eiere:**	Michael Ramberg Øistad, Aurora Øvre Bjørndal		

Organisasjonsnr: 998 478 197

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Felleskostnader til drift øker med 4 % fra 01.01.2026.
I tillegg er det vedtatt å øke beløp knyttet til bredbånd med 13,99% slik at inntekten dekker kostnaden borettslaget har for bredbånd.
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.



INNKALLING 2025

Sameiet Teglverksgata 11

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Trappeoppgang

usbl

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 foregående årsregnskap	**873 602**	**-72 435**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	167 539	380 552
Tilbakeføring 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		
Omløpsmidler	1 274 127	1 076 343
Kortsiktiggjeld	-260 095	-202 740
C Arbeidskapital	**1 014 032**	**873 602**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler 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/bredbånd		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			
Innestående 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

Årsregnskapet 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 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 58 seksjoner. Eiendommer er oppført på 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 årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Brannvernsanlegg	Elotec alarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 960	216 300
Årets tilgang :	0	0
Årets 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
Årets avskrivninger :	9 531	14 420
Anskaffelsesår :	2013	2014
Antatt levetid i år :	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/tømming	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 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	2 617
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	438	1 216
6551 Nøkler, låser, 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 på konto 6602 gjelder fakturaene for rørlegger arbeid.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	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			
Årets 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 årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**16367641421**	**16364794138**	**16364142432**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2021
Rentesats:	7.20 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038	21.09.2023	21.09.2023
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	500 000	868 247
Lånesaldo 01.01:	1 287 343	0	0
Avdrag i perioden:	51 060	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 236 283**	**0**	**0**
Saldo 5 år 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 lån 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 låneopptaket 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

© 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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11 tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Trappeoppgang.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marthe Dirdal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 160 000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder velges for to år.

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

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Wormdal for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Haneborg stiller til gjenvalg som medlem.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Haneborg gjenvalg for 1 år.

Valgt ble: Michael Ramberg Øistad for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Edit Bø for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Ingen ble valgt inn til valgkomite

Protokoll for Sameiet Teglverksgata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Marthe Dirdal (sign.)	19.03.2025

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
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.

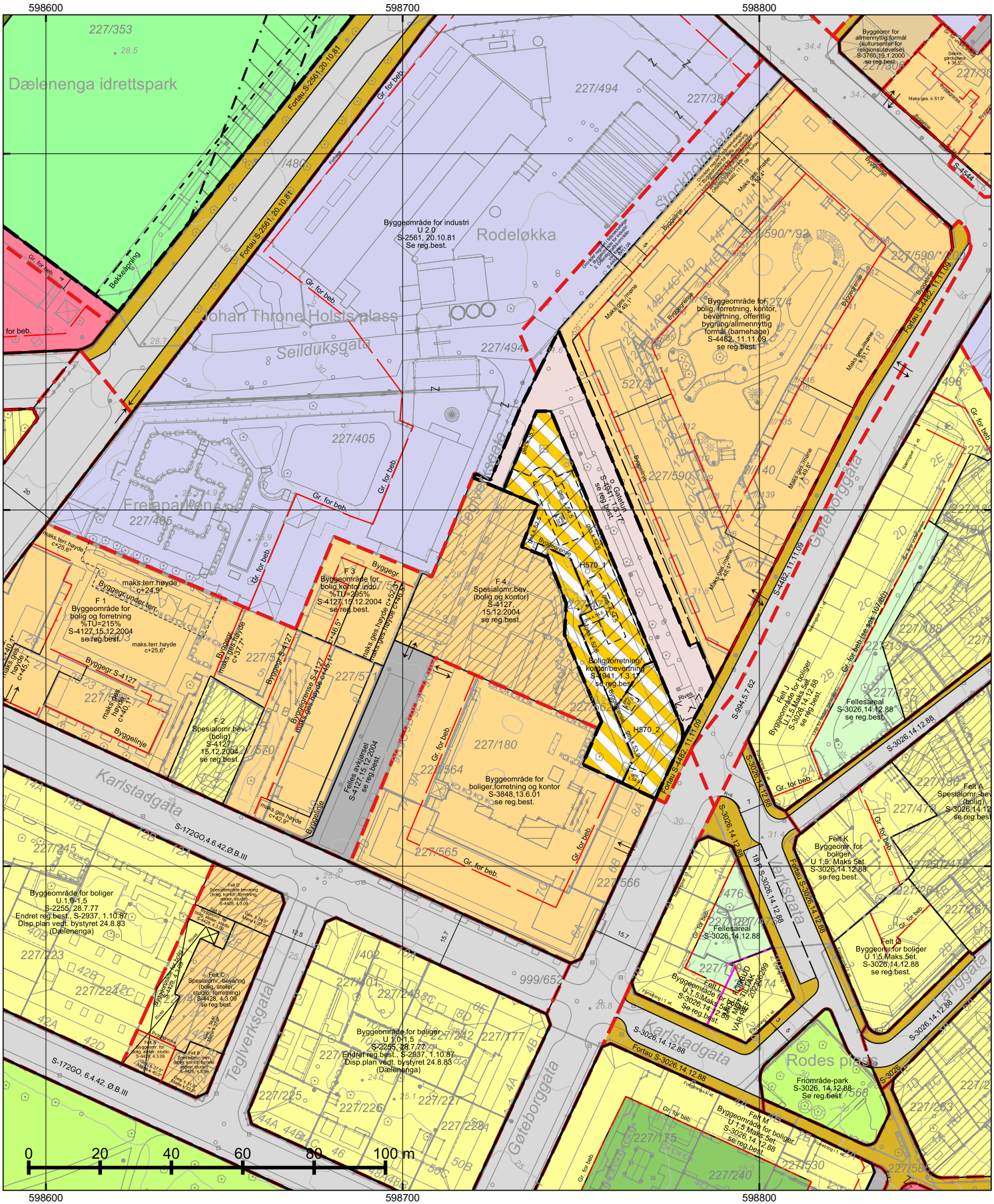
EIERSKIFTE

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


598600
598700
598800
6644500
6644400
6644300
Dælenenga idrettspark
Johan Throne Holsts plass
Rodeløkka
Seilduksgata
Fremparkene
Karlstadgata
Teglverksgata
Verksgata
Rodes plass
Stockholmsgata
Gøteborggata
Fortau S-2561,20.10.81
Bekkeregning
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, utdu. %TU=205% 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 bolig,forretning og kontor S-3848,13.6.01 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)
Felt C Spesialomr.-bevaring (bolig, atelier, studio, forretning) S-4428, 4.3.09 se reg.best.
Felt D Spesialomr.-bevaring (bolig, kontor,forretning, atelier, studio) S-4428, 4.3.09 se reg.best.
Felt J for boliger Byggeområde 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 Byggeområde for boliger U 1.5 Maks 5et. S-3026,14.12.88 Se reg.best.
Felt M Byggeområde for boliger U 1.5 Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt A Spesialomr.bev (bolig) S-3026,14.12 se reg.best
Felt D Byggeomr.for boliger U 1.5 Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Fellesareal S-3026,14.12.88 se reg.best.
Fellesareal S-3026,14.12.88
Friområde-park S-3026, 14.12.88 Se reg.best.
Fortau S-3026,14.12.88
S-3026,14.12.88
S-4544
S-4482, 11.11.09
S-904,5.7.62
S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
H570_1
H570_2
Bygningslinje
Byggegr. S-4127
Maks gesimshøyde c+45,5*
Maks gesimshøyde c+42,5*
maks.terr.høyde c+24,9*
maks.terr.høyde c+25,6*
maks.terr.høyde c+25,6
maks.terr.høyde c+45,7*
maks.terr.høyde c+40,1*
maks.terr.høyde c+37,7*
Maks gesimshøyde c+37,7
Maks gesimshøyde c+45,7*
Maks gesimshøyde c+45,5*
Maks gesimshøyde c+45,7
Maks gesimshøyde c+42,5*
Maks gesimshøyde c+45,5*
Maks gesimshøyde c+45,7
Maks gesimshøyde c+40,1*
Maks gesimshøyde c+37,7*
Maks gesimshøyde c+45,5*
Maks gesimshøyde c+42

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 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

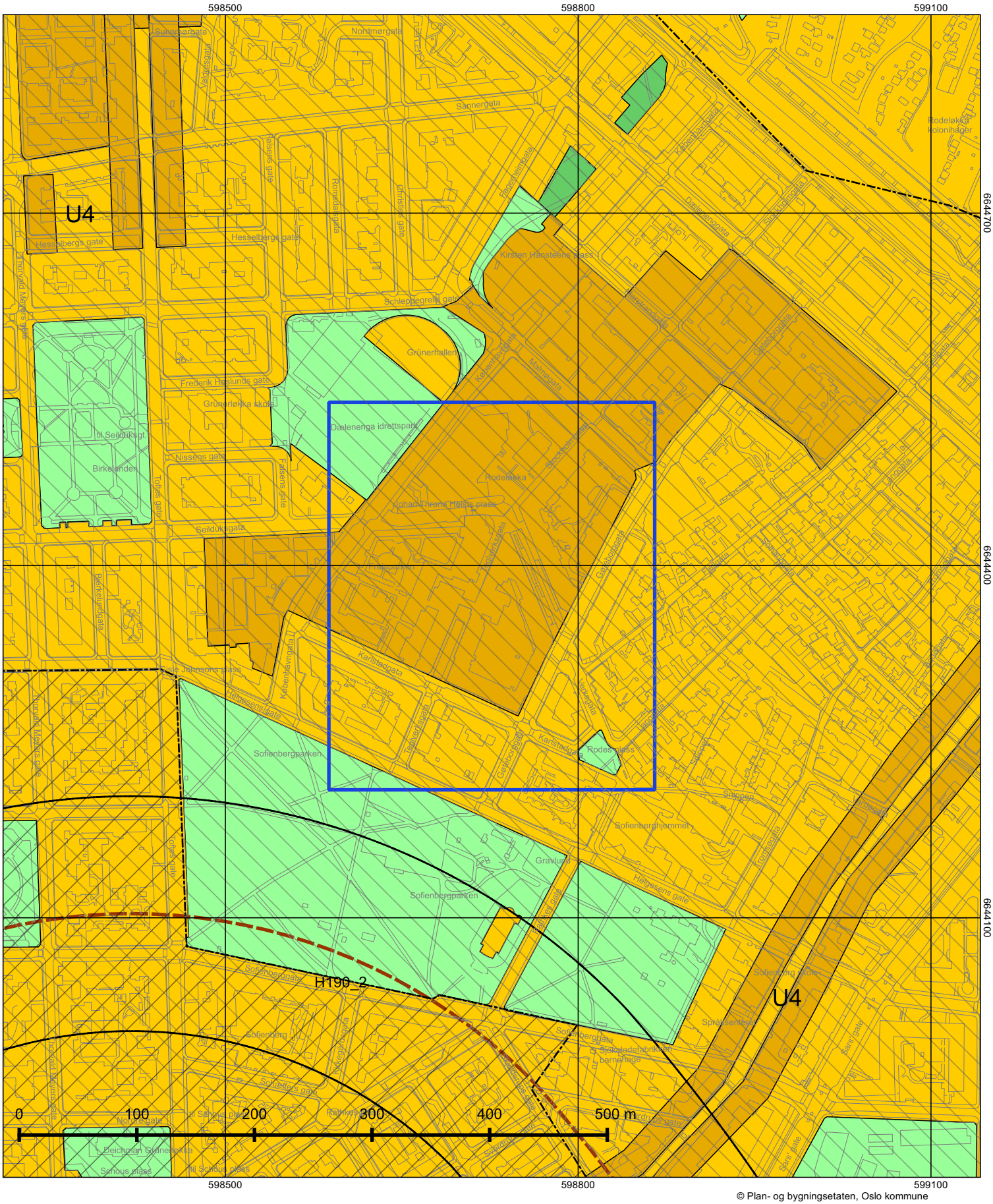
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- 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)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151505/86524761
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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 - Oslomot030 - 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.

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.

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

[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

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.

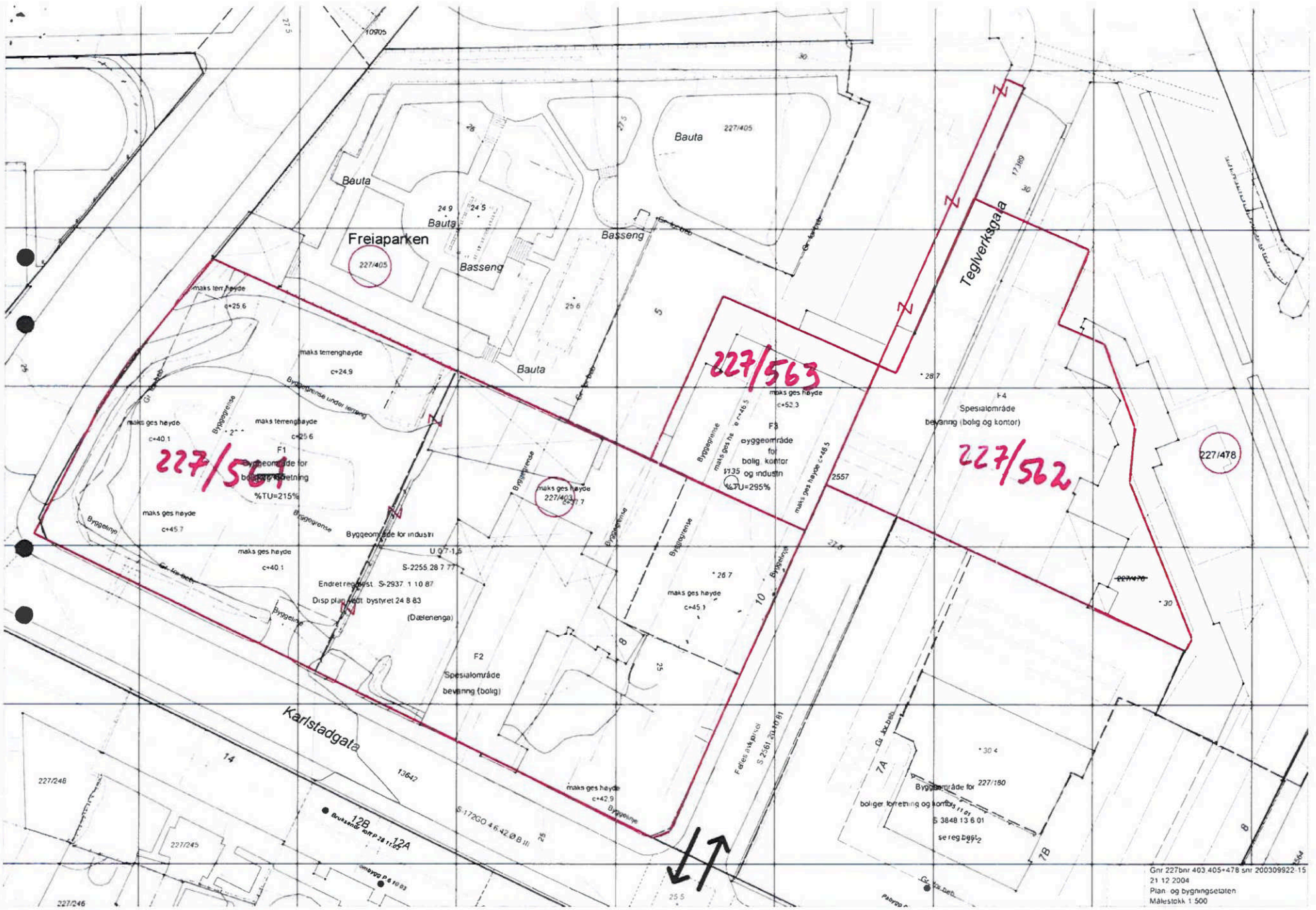
Underskrifter:

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 72[illegible]

1 0 [illegible] 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Bauta
227/405
Freiaparken
Basseng
Tegiverksgata
227/563
227/564
227/562
227/478
F1
F2
F3
F4
Spesialområde bevaring (bolig og kontor)
Byggeområde for bolig, kontor og industri
%TU=295%
%TU=215%
Byggeområde for industri
Karlstadgata
Gnr 227bnr 403,405+478 snr 200309922-15
21.12.2004
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:500

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Teglverksgata 11 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3683154/25796088
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 155

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72101	105	27.10.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

72101

Doknr 72101 Tinglyst 27.10.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier av gnr/bnr 227/403, Kraft Foods Norge AS erklærer herved på vegne av seg selv og senere eiere, at gnr/bnr 227/562, Teglverksgata 11, har rett til 37- trettisyv parkeringsplasser på eiendom 227/403.

Denne erklæring blir å tinglyse på gnr/bnr 227/403 og kan bare oppheves med godkjenning av Oslo Plan- og bygningsetat.

Oslo 26/10/2005

For Kraft Foods Norge AS i følge firma attest.

JON T. ØVERLAND

STEFAN GRØLUND

HALVARD HAUGEN

KAN TINGLYSES
Oslo, 27.10.05
for AKERSHUS EIENDOM AS
MARIE OVERÅ
iflg fullmakt

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Teglverksgata 11 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3683274/25796718
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 149

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1021313	200	11.12.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/1021313/200
Uthentet 2025-02-21 12:45

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

Doknr: 1021313 Tinglyst: 11.12 2007
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200700252-7

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 227/403, 562, 563, 569, 570, 571 OG 527/2

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 527 bnr. 2 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 227 bnr. 403.

2. FELLESAREAL:
   Gnr. 227 bnr. 403 skal være til felles bruk for gnr. 227 bnr. 569, gnr. 227 bnr. 570 og gnr. 227 bnr. 571.

3. FELLESAREAL (UNDERJORDISK GARASJEANLEGG):
   Gnr. 527 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 227 bnr. 562, gnr. 227 bnr. 563, gnr. 227 bnr. 569 og gnr. 227 bnr. 571.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 227 bnr. 562 skal ha bruksrett til 37 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2.
   Gnr. 227 bnr. 563 skal ha bruksrett til 19 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2.
   Gnr. 227 bnr. 569 skal ha bruksrett til 50 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2.
   Gnr. 227 bnr. 571 skal ha bruksrett til 44 parkeringsplasser på gnr. 527 bnr. 2.

5. BODER:
   Gnr. 227 bnr. 569 skal ha bruksrett til 20 sportsboder på gnr. 527 bnr. 2 og 26 sportsboder på gnr. 227 bnr. 570.
   Gnr. 227 bnr. 571 skal ha bruksrett til 36 sportsboder på gnr. 527 bnr. 2.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 227 bnr. 403, gnr. 227 bnr. 569, gnr. 227 bnr. 570, gnr. 227 bnr. 571 og gnr. 527 bnr. 2 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på respektive eiendommer for reparasjon og vedlikehold.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 227 bnr. 403, gnr. 227 bnr. 569, gnr. 227 bnr. 570, gnr. 227 bnr. 571 og gnr. 527 bnr. 2 (ledningseier) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp frem til hovedledninger i Karlstadgata og Københavngata.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
227	403, 569, 570 og 571
527	2

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

Side 2av 2

Underskrifter:

For eiendom 227/403, 569, 570, 571 og 527/2: Oslo 14/8-07 938333572

Sted Dato Kraft Foods Norge AS org.nr. 9 siffer
Hjemmelshaver

ERIK MUNTHE-KAAS RUNE KJELDSTAD

IHHT. FULLMAKTER.

Attestert kopi av dok.nr. 2010/737018/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-09 15:27
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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

23.09.2010

Attestert kopi av dok.nr. 2010/737018/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-09 15:27
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

23.09.2010
Kristin Thuel
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Attestert kopi av dok.nr. 2010/737018/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-09 15:27
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
Kristin Trust

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 Indregaard
	Martin Larsen	Håvard J. Hansen	Sandra Svensson

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 26.08.10 Jørgen Skeneng

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 sameiernes 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 sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 7/7 2010	Martin Larsen Martin Larsen Håvard J. Hansen Håvard J. Hansen Sandra Svensson 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**

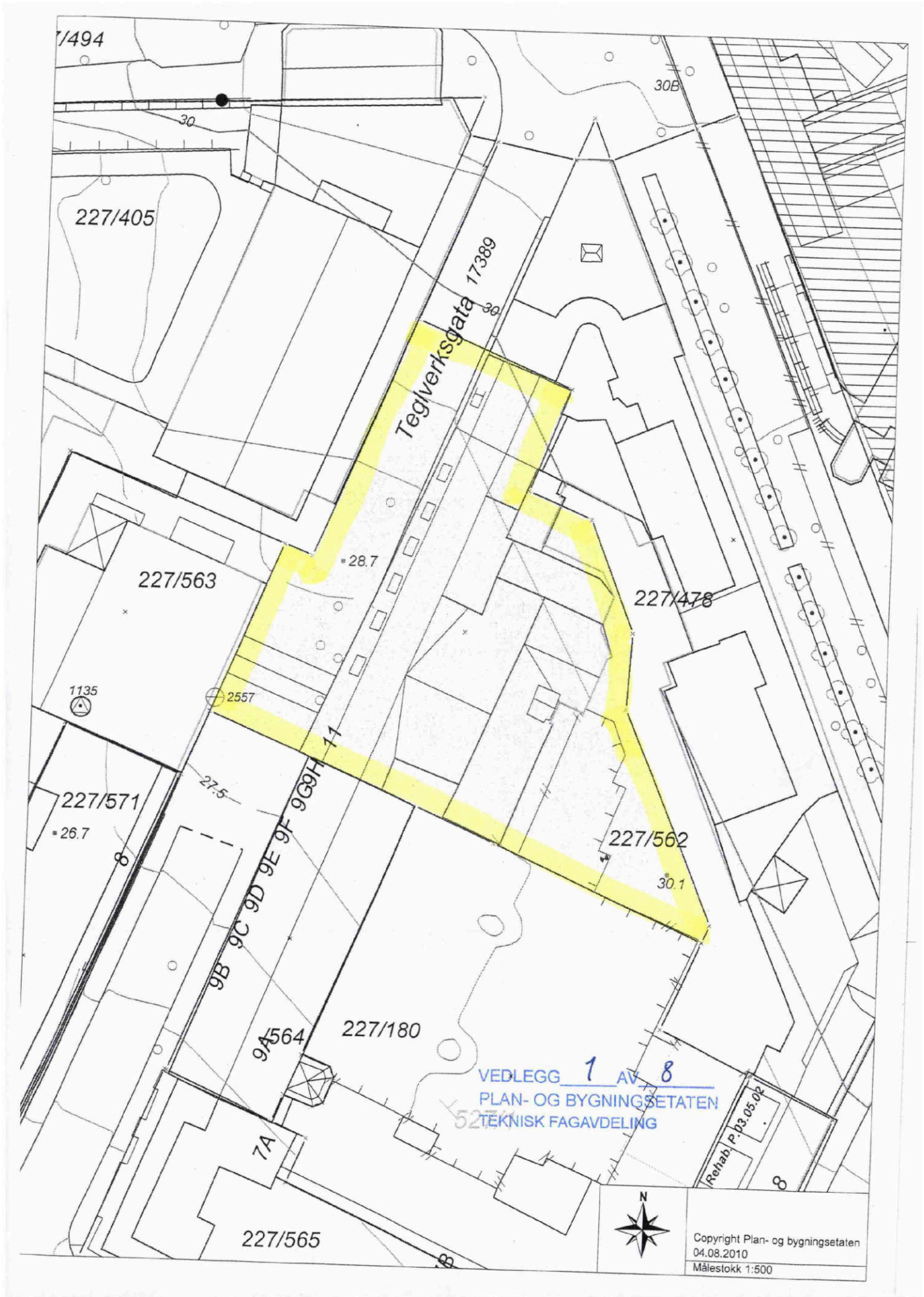
Sted og dato	Stempel og underskrift
20/9-2010 Beit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

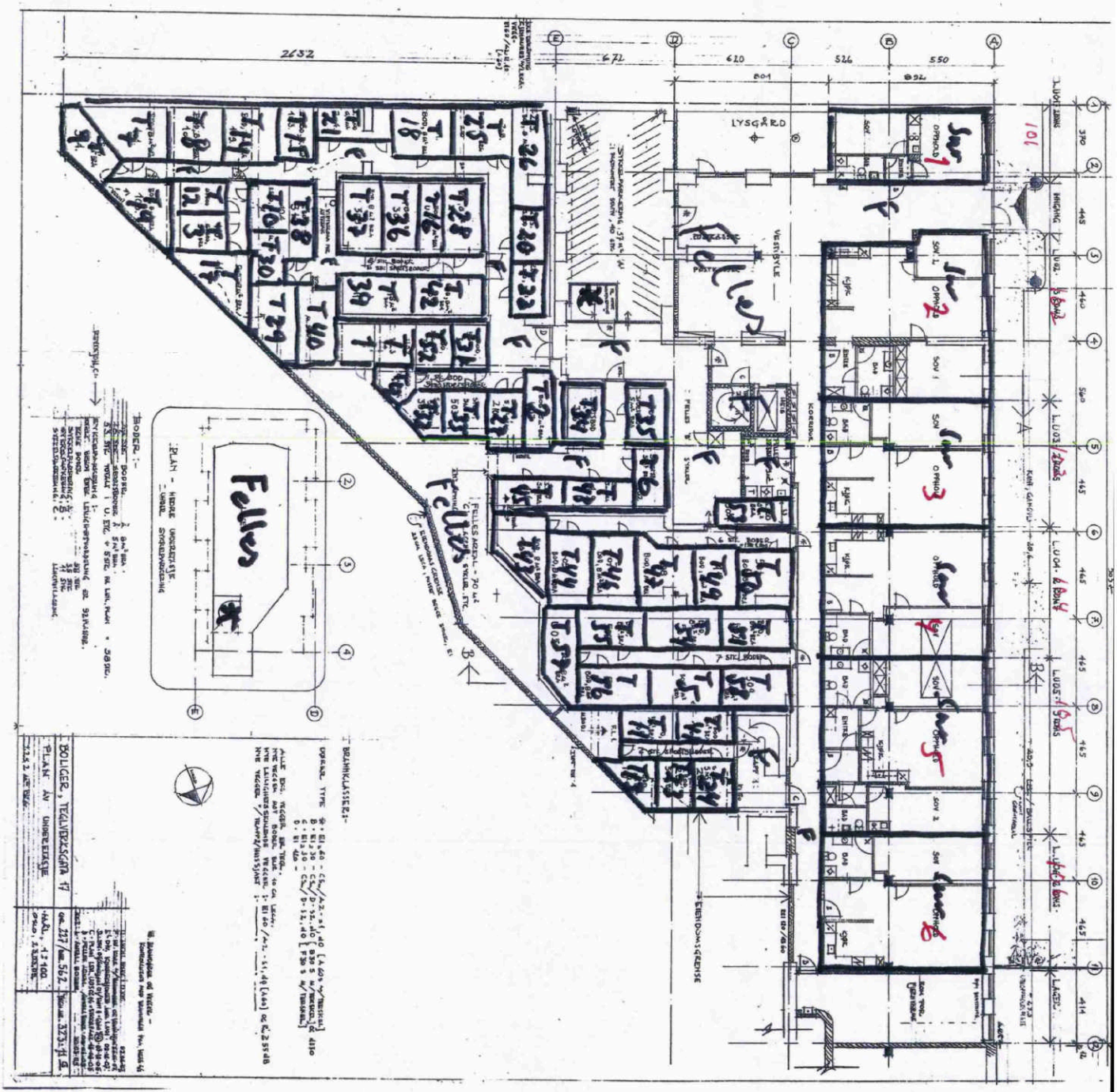
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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 Svensson Indregaard

PETER MAGNUS NISSEN

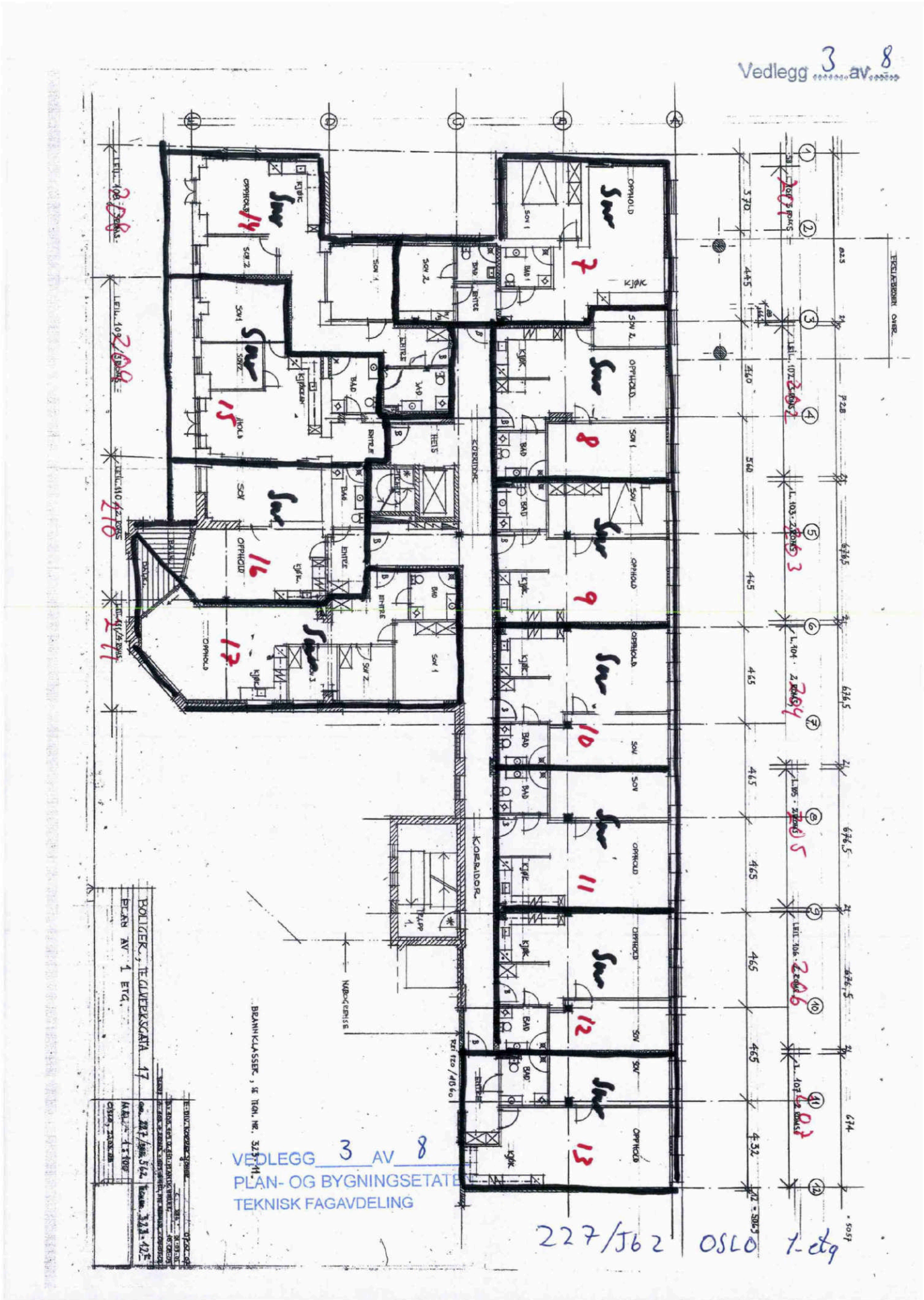

/494
30
30B
227/405
17389
30
Teglverksgata
28.7
227/563
227/478
1135
2557
11
227/571
27.5
26.7
8
9B 9C 9D 9E 9F 9G 9H
227/562
30.1
227/180
9A
564
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
7A
Rehab. P.b3.05.02
8
227/565
N
Copyright Plan- og bygningsetaten
04.08.2010
Målestokk 1:500

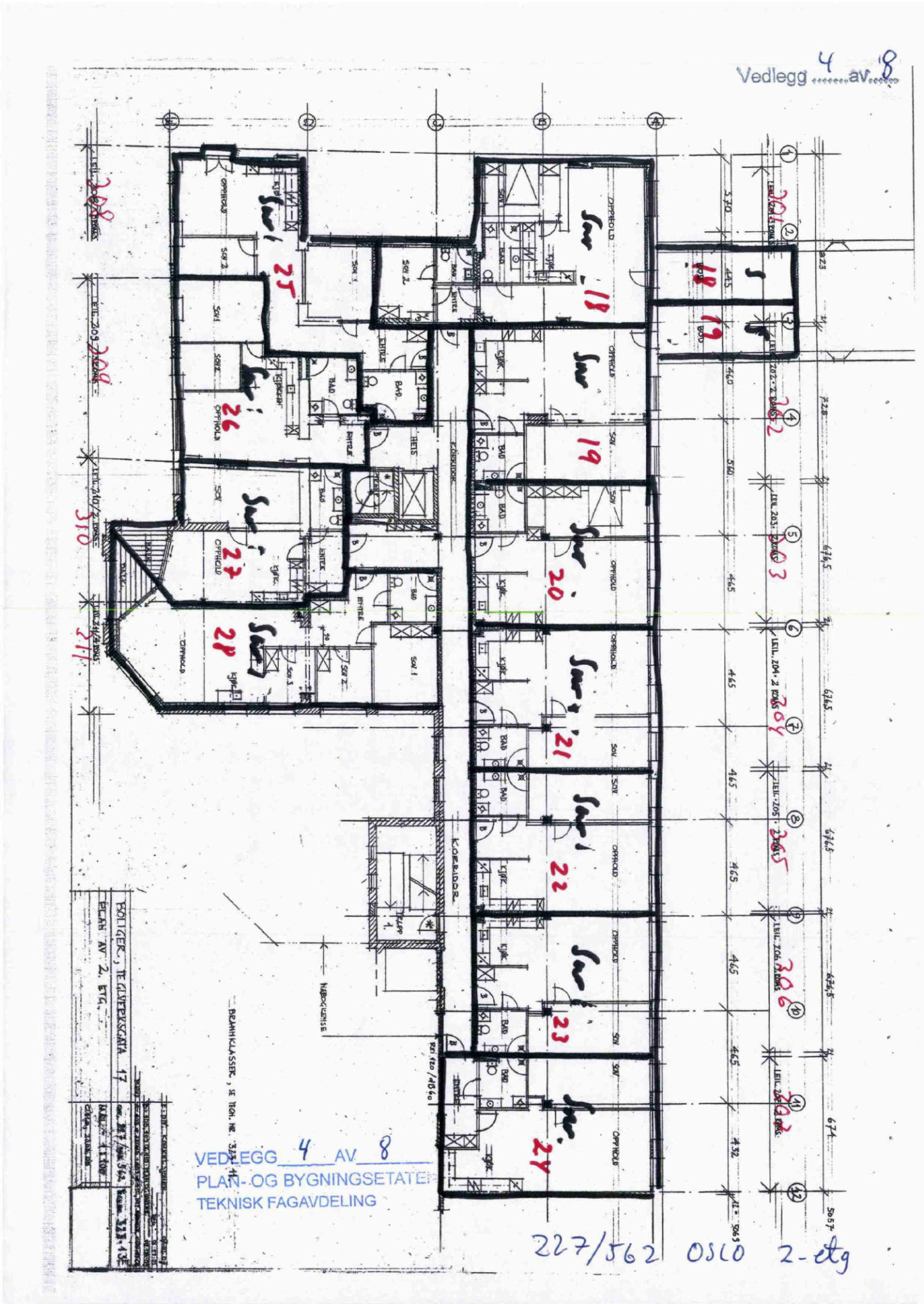
Vedlegg 2 av 8

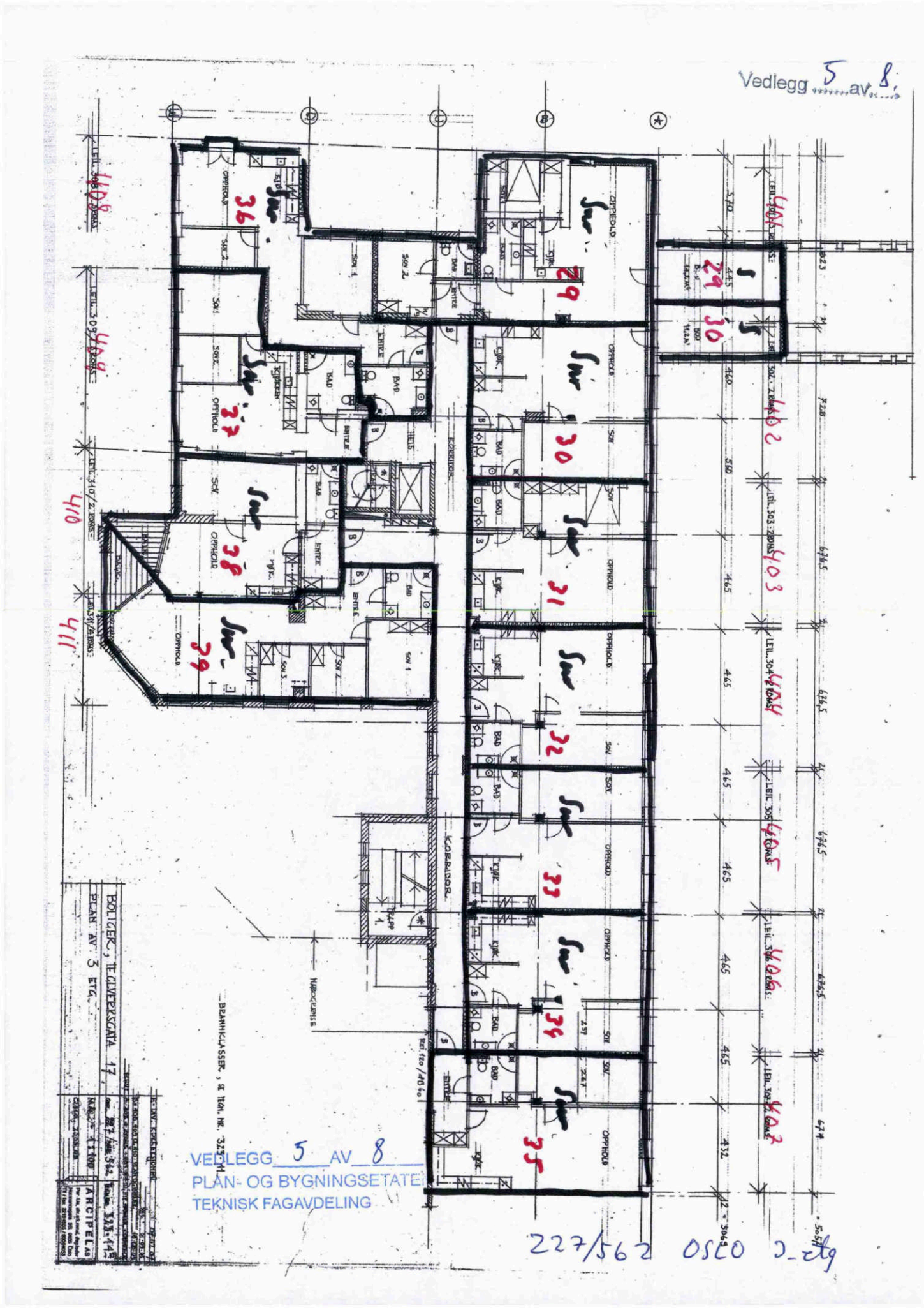


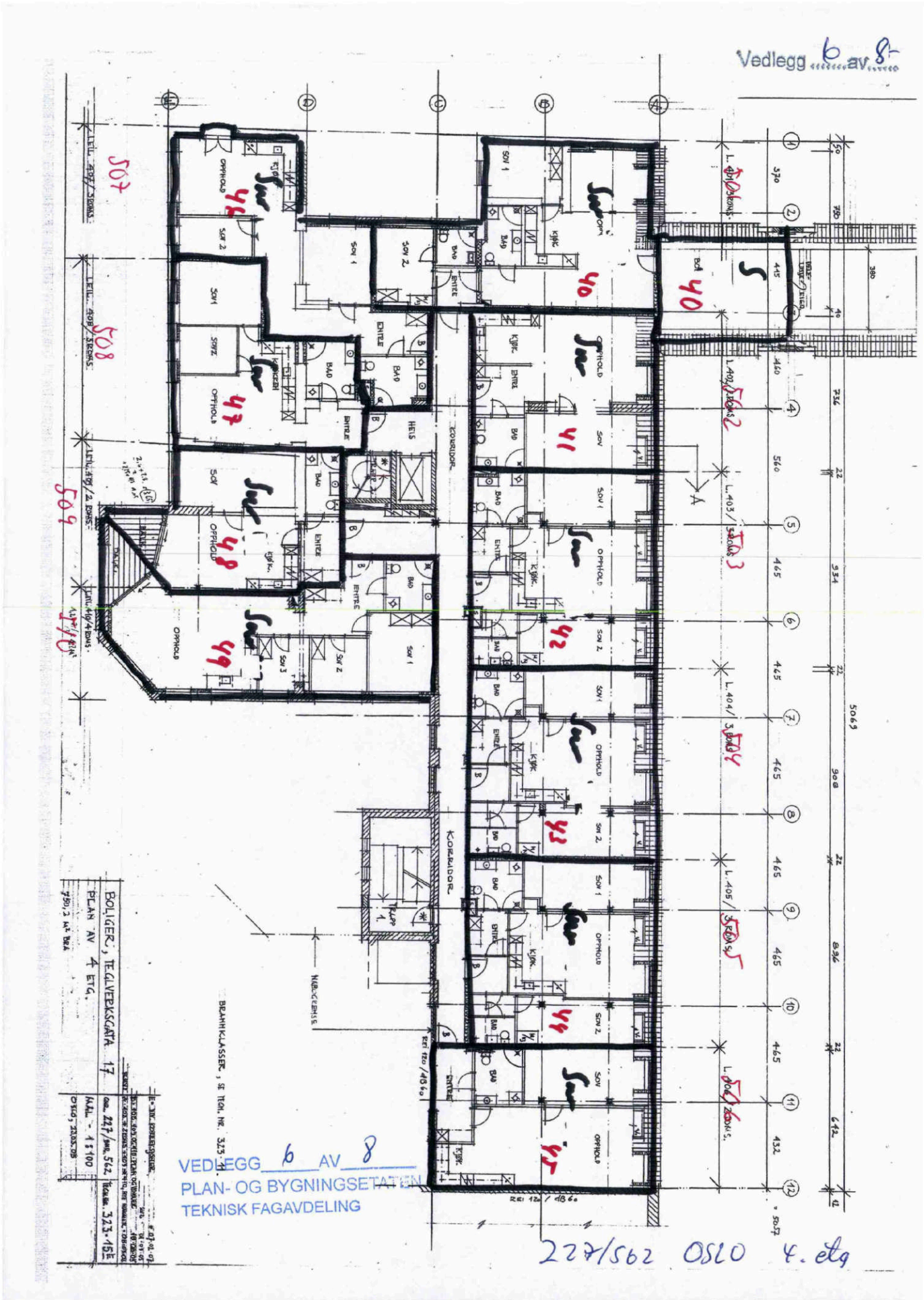
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

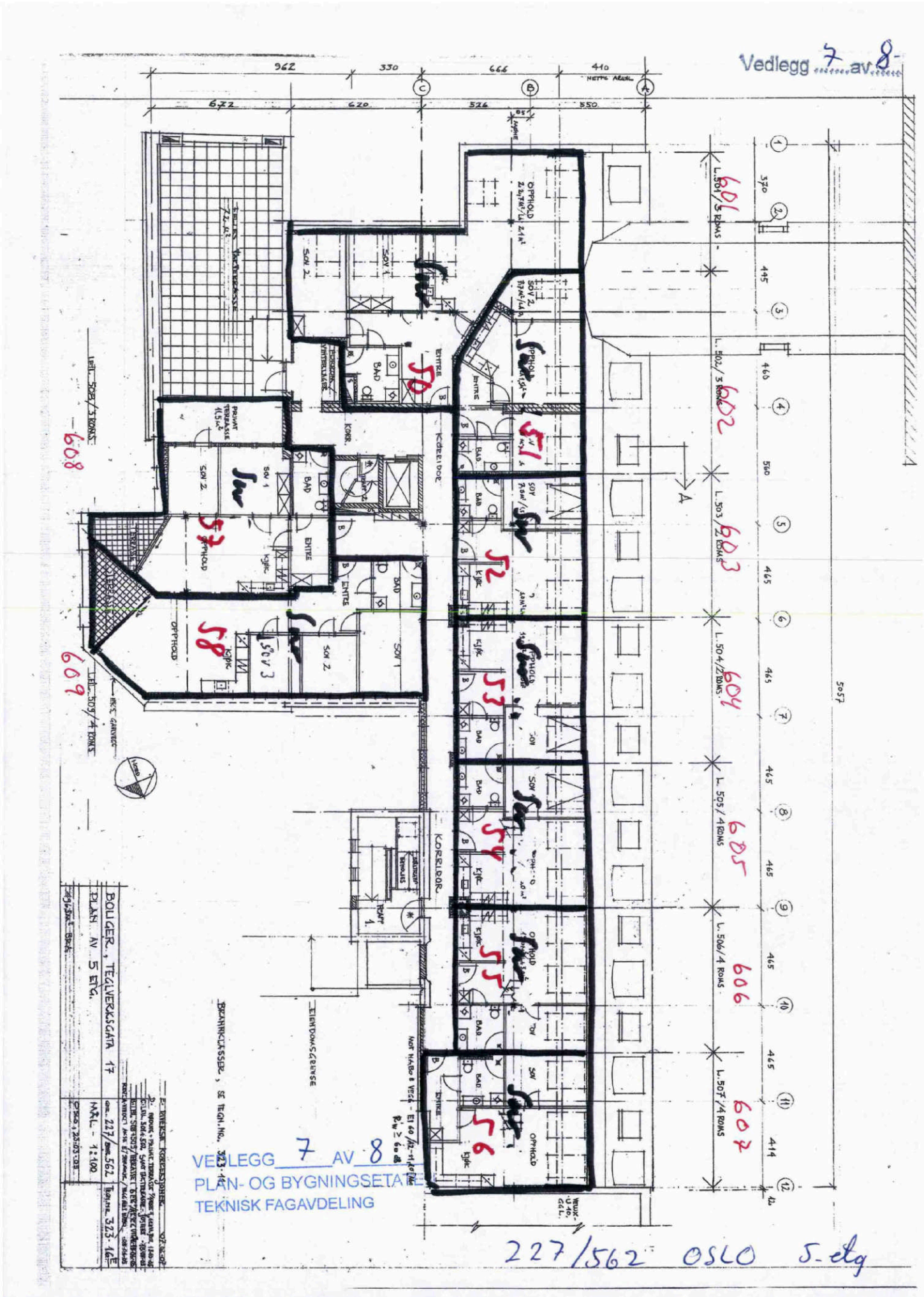
227/562 OSLO U. etg

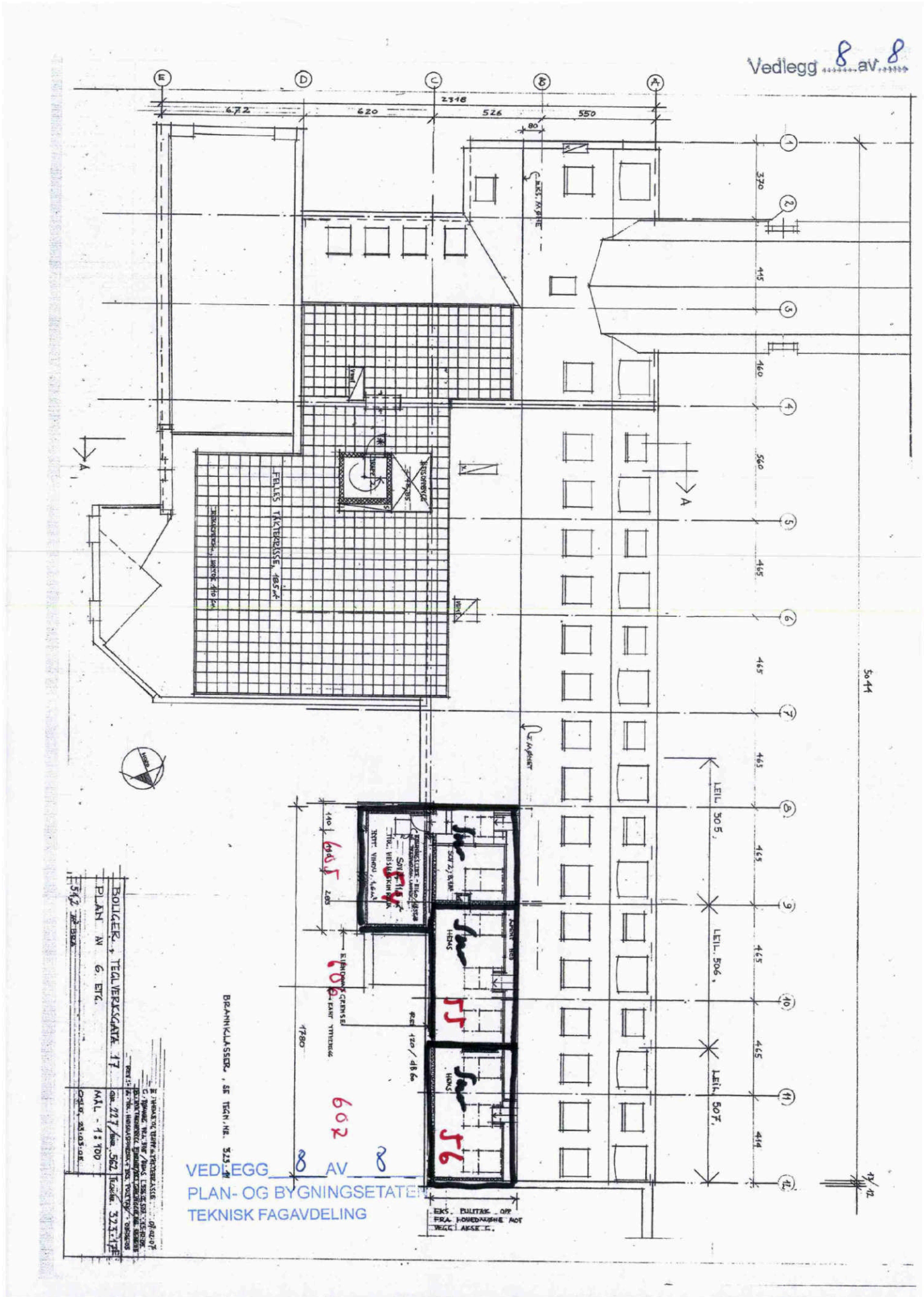

Vedlegg 3 av 8
BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17
BEBN AV 1 ETG.
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
227/362 OSLO 1. etg


Vedlegg 4 av 8
BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17
ETAN AV 2. ETG.
BRANNKLASSER, JF TEGN. NR. 321-11
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
227/562 OSLO 2-etg


Vedlegg 5 av 8.
BOLIGER, TE GLIVERSGATA 17,
PLAN AV 3 ETG.
ARCTIPEL AS
KORRIDOR
BRANNKLASSER, SE TEGN. NR.
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
227/562 OSLO 3. etg


Vedlegg 6 av 8
BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17
PLAN AV 4 ETG.
M&L. - 1:100
Gnr. 227/sek. 562
Bnr. 323-15
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
227/562 OSLO 4. etg


Vedlegg 7 av 8
962
330
666
410
672
620
526
550
L.501/3 ROMS
L.502/3 ROMS
L.503/2 ROMS
L.504/2 ROMS
L.505/4 ROMS
L.506/4 ROMS
L.507/4 ROMS
L.508/3 ROMS
L.509/4 ROMS
601
602
603
604
605
606
607
608
609
5057
KORRIDOR
BRANNCELLESKILLE, SE TEGN. NO. 323-161
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
227/562 OSLO 5. etg
BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17
PLAN AV 5 ETG.
gnr. 227/ bnr. 562
MÅL - 1:100
TEGN.NR. 323-161


Vedlegg 8 av 8
FELLES TAKTERRASSE, 185 m²
BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17
PLAN AV 6. ETG.
MÅL 1:100
602
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 07:47
Side 1 av 8

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 Teglverkstata 11 v/Styret		1/1
02/2 75 [redacted]	LINE GLENDE	40	1/2
290171 [redacted]	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]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [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 sameiernes 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

Snr. 40
Snr. 40

GURO TUV
ADVOKAT
MNA
OSLO

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		KRISTOFFER 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

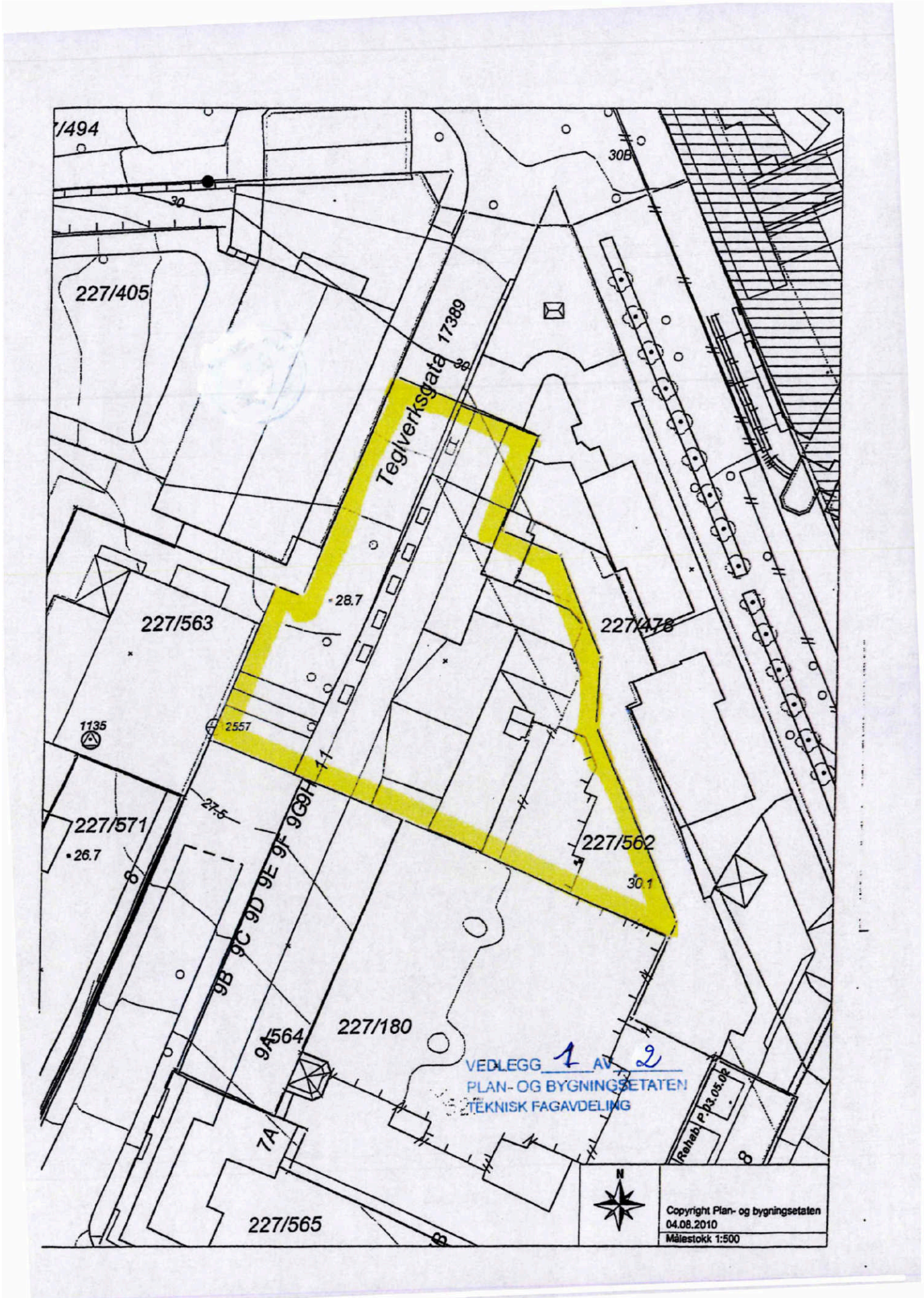
Noter:

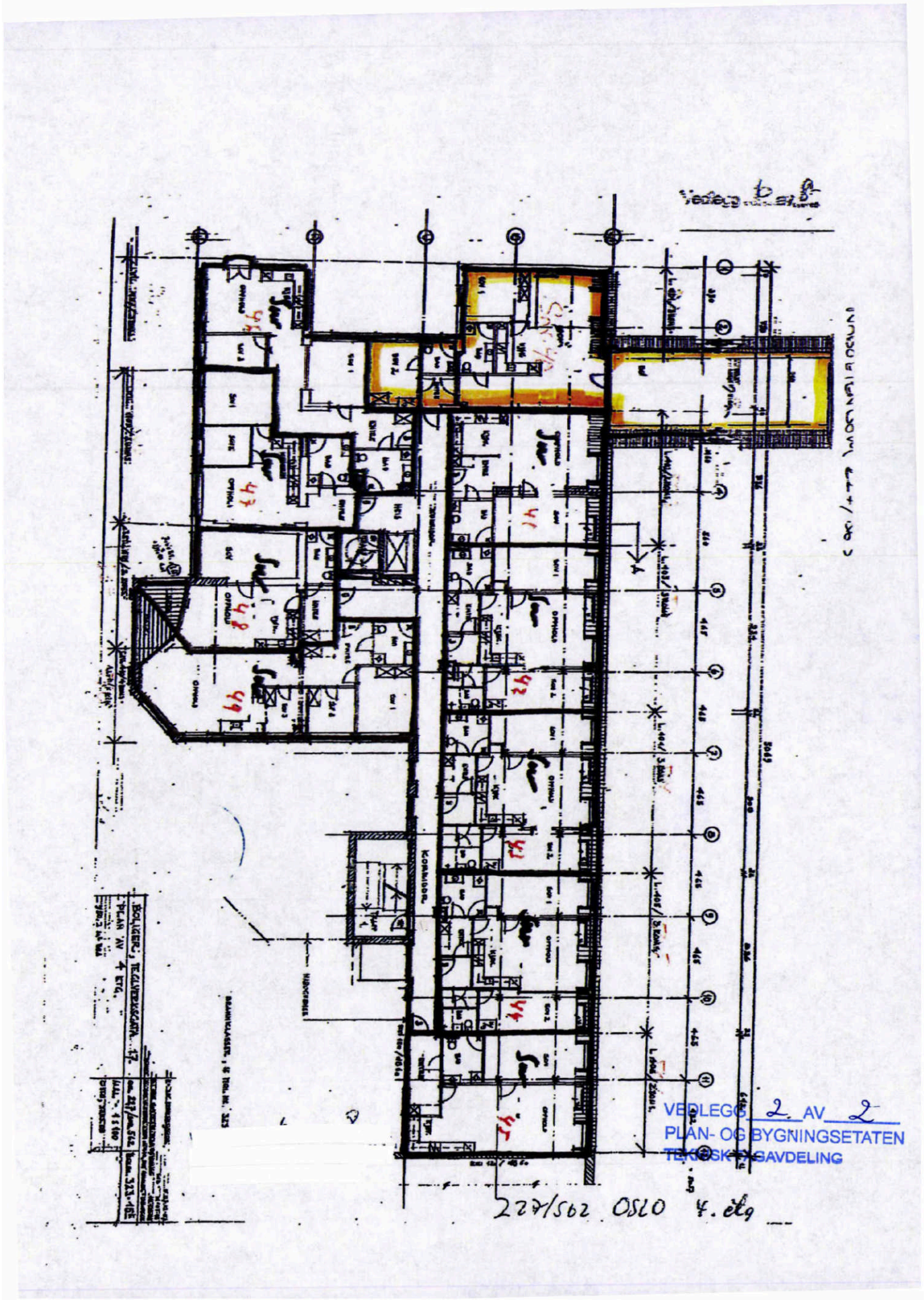
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


/494
30
30B
227/405
17389
Teglverksgata
36
28.7
227/563
227/478
1135
2557
1:1
27.5
227/571
26.7
8
9B 9C 9D 9E 9F 9G 9H
227/562
30.1
227/180
9A
564
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Rehab. P. 03.05.02
7A
8
227/565
N
Copyright Plan- og bygningsetaten
04.08.2010
Målestokk 1:500


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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Neas AS v/ Svein Roar Holt
Postboks 183
1325 LYSAKER

Dato: 27. SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504857-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Frederik Sømme | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 17	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS v/ Svein Roar Holt	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Vilkår for igangsetting .

Søknaden gjelder ombygging av industribygning til bolig. Tiltaket er oppgitt å utgjøre 3536 m² BRA (bruksareal).

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden (mottatt 01.09.2005) omfatter reguleringsplanens felt F 4 og gjelder ombygging av en av Freias tidligere industribygning med "Freiabroen", til 58 leiligheter over 7 etasjer. Tiltaket er oppgitt å utgjøre 3866 m² BRA. I tillegg til bruksendringen omfatter søknaden endring av fasader mot bakgård og

takterrasse for å tilrettelegge for boliger. Uteoppholdsareal for boligene er plassert i bakgård, i Teglverksgata (privat del) og to takterrasser, i tillegg kommer balkonger. Parkeringen skal være innenfor reguleringens felt F1.

Spesielle forhold:
I søknaden omtales eiendommen som Teglverksgata 17. Dagens adresse er Johan Throne Holsts plass 1. Ny adresse vil bli gitt etter ferdig behandling av byggesøknad. I dette vedtaket har etaten likevel valgt å omtale eiendommen som Teglverksgata 17.

Dokumentasjon: Plan- og bygningsetaten har vurdert søknadsdokumentasjonen til å være god nok til å gi rammetillatelse. Etter avtale med ansvarlig søker retter saksbehandler innsendte plantegninger slik at der det står "hybel" vil det i godkjente tegninger stå "soverom". I de rom som utgjør Freiabroen påfører saksbehandler "bod".
Før igangsettingstillatelse gis må det være innsendt revidert tegninger av underetasjen hvor kjøkken er inntegnet i LU01. Videre må det dokumenteres hvordan krav til utsyn er tilfredsstilt for leilighetene LU04 -06. Ny tegning av 5. etasje må også innsendes for å få dokumentert at leilighet L508 får sikret tiltak mot innsyn og støy fra felles takterrasse. Plan- og bygningsetaten har ved rammetillatelse ikke godkjent kart med tiltaket inntegnet, da etaten ikke vil kunne anbefale viste plassering av søppelbod under Freiabroen.

Gjeldende plangrunnlag:
Tomten er regulert til spesialområde bevaring (bolig og kontor), felt F4, i reguleringsplan for Teglverksgata 8 og 10, Københavngata 5 og Johan Thorne Holsts plass 1, S-4127, vedtatt 15.12.2004. På grunn av at Felt F4 er regulert til spesialområde bevaring er grad av utnyttelse ikke definert for denne tomten.

Estetiske krav:
Med unntak av plassering av avfallsbod under Freiabroen, vurderes tiltaket å være i henhold til overordnete krav til estetikk som definert i plan- og bygningslovens § 74.2. Tiltaket vurderes også å bevare de historiske og arkitektoniske verdiene, jamfør plan- og bygningslovens § 92, se også Byantikvarens uttalelse.
Plan- og bygningsetaten begrunner dette med at fasade mot Teglverksgata opprettholder dagens uttrykk og det blir ikke gjort fasadeendringer på Freiabroen. Bakgårdsfasaden som gjennomgår en total forandring, har fått et akseptabelt uttrykk tilpasset boligfunksjonene.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.
Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2 bygning og installasjon Neas as

Protester/bemerkninger:
Naboer er varslet 29.03.2005. Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har blitt forelagt tegninger datert 18.08.2005. Byantikvaren anbefaler det reviderte forslaget. Etter Byantikvarens vurdering er forslaget vesentlig forbedret, og er nå i tråd med Byantikvarens tidligere kommentarer. I forlaget er bygningsmassens sammensatte karakter, samt viktige dekorative elementer ivaretatt. Det bemerkes særlig at vinduer i første etasje mot gatefasade ivaretas, at tidligere takoppbygg uteblir og at de skrånende gavlene, samt de dekorative elementene og eksisterende vinduene i gårdfasaden ivaretas.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i hovedsak å være i henhold til samlet plan- og bygningslov. Ombygging til boligformål og leilighetsfordeling er i henhold til gjeldende regulering.

Før igangsettingstillatelse gis må det være innsendt revidert tegninger av underetasjen hvor kjøkken er inntegnet i LU01. Videre må det dokumenteres hvordan krav til utsyn er tilfredsstilt for leilighetene LU04 -06. Ny tegning av 5. etasje må også innsendes for å få dokumentert at leilighet L508 får sikret tiltak mot innsyn og støy fra felles takterrasse.
Plan- og bygningsetaten har ved rammetillatelse ikke godkjent kart med tiltaket inntegnet eller utomhusplan, da etaten ikke vil kunne anbefale viste plassering av søppelbod under Freiabroen. Dette begrunner etaten med at Freiabroens monumentalitet vil bli svekket med et bygningsvolum plassert under. Videre vil plasseringen være konfliktfylt med tanke på utvikling av naboeiendommen, hvor det for eksempel også kunne være aktuelt med inngang under Freiabroen. Søppelhåndteringen for de 58 leilighetene bør fortrinnsvis skje innenfor eksisterende bygningsvolum. Dersom plasseringen likevel ønskes opprettholdt må det innsendes samtykke fra nabo gnr. 227 bnr. 563 eller søkes om dispensasjon for plassering i nabogrense. Det må også sendes inn fagmessig utførte tegninger av en eventuell bod.
Før godkjenning av utomhusplan må utregning av minste uteoppholdsareal (MUA) revideres slik at den samsvarer med teknisk forskrift § 3-3. Reguleringen åpner for at Felt F3 kan få dekket deler av sitt uteoppholdsareal i felt F4, i den forbindelse vil utregningen gi svar på hvor mye areal som "står igjen".

Av innsendte redegjørelse blir det opplyst at tiltaket tilsvarer 37 parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Før igangsettingstillatelse gis må det innsendes kopi av tinglyst rettighet for parkering på gnr. 227 bnr. 403 (reguleringens felt F1).

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Miljøsaneringsrapport må innsendes for godkjennelse.
4. Revidert utomhusplan må innsendes og være godkjent.
5. Revidert plan av underetasje og 5. etasje må innsendes og være godkjent.
6. Kopi av tinglyst rett til parkeringsplasser på gnr.227 bnr. 403 (felt F1) må innsendes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetsleder

Frederik Sømme
saksbehandler

Kopi til tiltakshaver (med faktura, uten vedlegg):
Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786, OSLO

Vedlegg:
Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

KO

Hans F. Bassøe
Måltrostveien 37
0786 OSLO

Dato: 18 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504857-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Turid Margrethe Hoset | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 17	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	Hans F. Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Neas AS v/ Svein Roar Holt	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ADRESSEVEDTAK

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. 227 bnr. 562

Adressering i forbindelse med ombygging/bruksendring i Teglverksgata 17

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom / eiendommer har fått følgende adresse:

227 bnr.562 **Teglverksgata 11**

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Offisiell adresse skal kunne brukes til å identifisere og stedfeste ulike typer av bygningsenheter for enkeltpersoner, publikum og offentlige organer som ambulanse og utrykningstjeneste, postverk, televerk og andre adressebrukere, det er derfor viktig at dette skjer etter et ensartet system og praksis.

For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser *der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene,* jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

For ordens skyld vil vi understreke at tildeling av offisiell adresse er en del av offentlig infrastruktur, der hovedformålet er å gjøre det lettest mulig for ulike adressebrukere å finne frem. En tildelt adresse er således ikke en personlig rettighet.

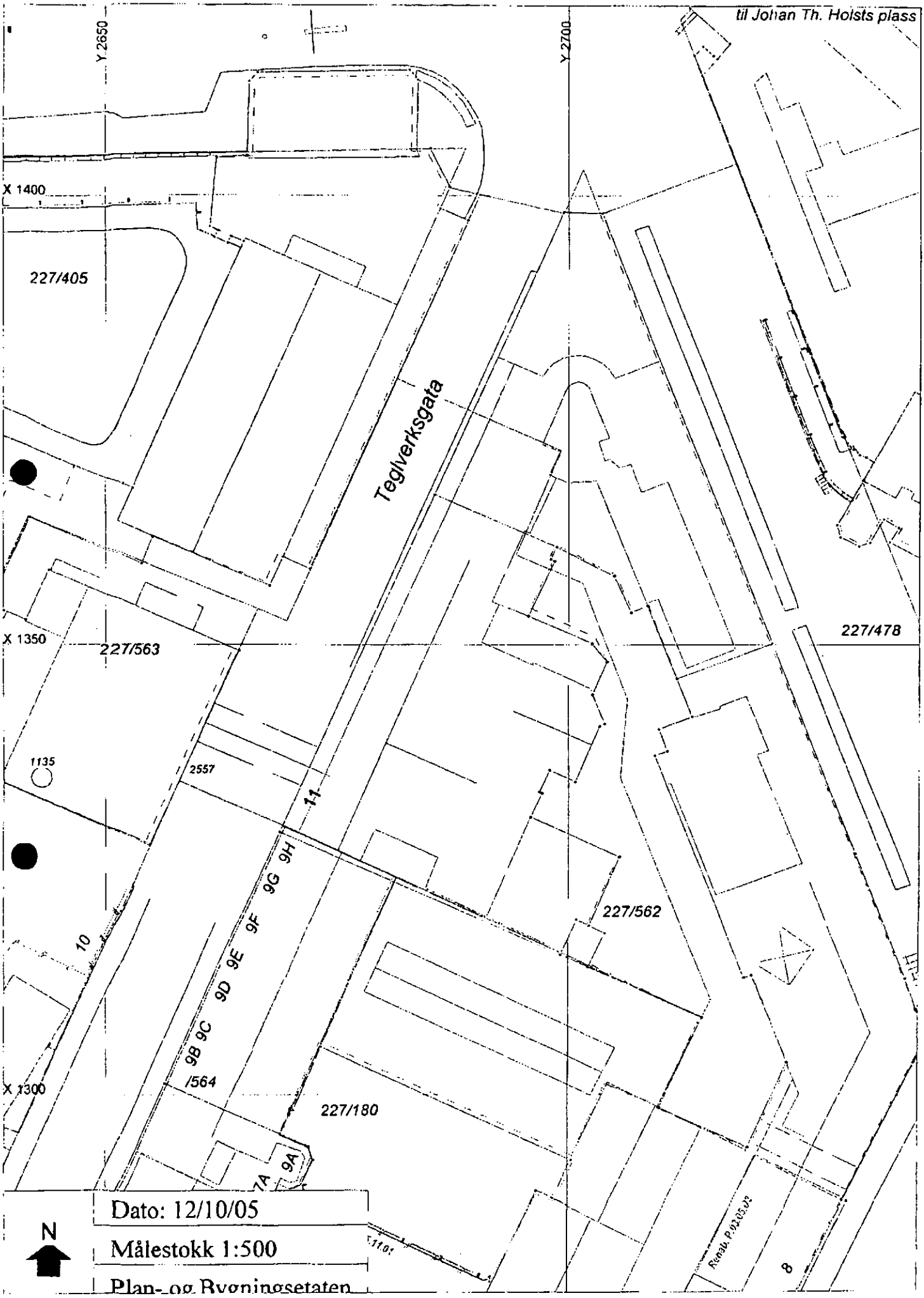
Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.
Skjema om adresse/endring av adresse til Folkeregisteret

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Jan Erik Øien
avdelingsenhetsleder

Turid M. Hoset
Turid Margrethe Hoset
saksbehandler


til Johan Th. Holsts plass
Y 2650
Y 2700
X 1400
X 1350
X 1300
227/405
227/563
227/478
227/562
227/180
/564
Teglverksgata
1135
2557
11
10
9B 9C 9D 9E 9F 9G 9H
9A
Dato: 12/10/05
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Neas AS
Postboks 183
1325 LYSAKER

Dato: 17. NOV. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200504857-16 Saksbeh: Frederik Sømme
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

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

ENDRING OG IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET- TEGLVERKSGATA 11

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Endringssøknaden gjelder revidert 5.etasje etter krav stilt i rammetillatelsen. Søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket datert 26.10.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 27.09.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter ombygging av bygningsmassen med unntak av underetasjen. Utomhusplan vil bli innsendt sammen med søknad om igangsettingstillatelse for resterende deler.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder revidert 5. etasje og igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, som godkjent i rammetillatelse av 27.09.2005. Søknaden omfatter ombygging av eksiterende bygningsmasse. Etter avtale med saksbehandler omfatter ikke søknaden underetasjen. Utomhusplan vil bli innsendt sammen med søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeid: underetasje og avfallshåndtering.

Godkjente tegninger
Som følge av godkjent revidert 5. etasje utgår tidligere godkjente tegning med vårt påstemplet nr. 31. Da Plan- og bygningsetaten ikke lenger sender ut godkjente tegninger med vårt påstemplede nr., er de godkjente tegningene per dags dato listet opp nedenfor:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBEs nr. ved ramme.	PBE-id
U. et.	323-11 rev. C	18.08.2005	26	8/5
1. et.	323-12 rev. C	18.08.2005	27	8/6
2. et.	323-13 rev.B	18.08.2005	28	8/7
3. et.	323-14 rev. B	18.08.2005	29	8/8
4. et.	323-15 rev. B	18.08.2005	30	8/9
5. et.	323-16 rev. D	13.10.2005	-	12/6
6. et.	323-17 rev.B	18.08.2005		8/11
Takplan	323-23	18.08.2005		8/12
Snitt a-a	323-18 rev. C	18.08.2005		8/13
Fasade syd	323-20 rev. B	18.08.2005		8/15
Fasade nord snitt b-b	323-22 rev.B	18.08.2005		8/16
Fasade øst	323-21 rev.B	18.08.2005		8/17
Fasade mot vest	323-19 rev.B	18.08.2005		8/18

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
965340343 NEAS as	SØK TK2
970898670 Arcipel as	PRO/KPR TK2 bygninger og installasjoner
979455704 NEAS Norsk Brannconsult AS	PRO/KPR TK2 brannteknikk
981363701 Bever Bygg AS	UTF/KUT TK2 bygninger og installasjoner

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:
Det vises til godkjenning av avfallsplan i vårt brev datert 04.11.2005 (dok.nr. 13).

Igangsettingstillatelse for resterende arbeid
Før igangsettingstillatelse av øvrig arbeid kan gis må følgende vilkår være oppfylt:

1. Revidert utomhusplan må være innsendt og godkjent.
2. Revidert plan av underetasje må innsendes og godkjennes.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Frederik Sømme
saksbehandler

Siri Hauge Opsahl
sidemannskontrollør

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Neas AS
P.b. 183
1325 LYSAKER

Dato: 25 JULI 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200504857-23 Saksbeh: Frederik Sømme
Oppgis alltid ved henvendelse
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

ENDRINGS- OG IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR RESTERENDE ARBEIDER - TEGLVERKSGATA 11

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene .

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.06.2006 med tilleggsdokumentasjon mottatt 14. og 21.07.2006, er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 27.09.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter resterende arbeider.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for resterende arbeid, som godkjent i rammetillatelse av 27.09.2005. Som vilkår gitt i rammetillatelsen, omfatter søknaden og så plassering av avfallsbod, utomhusplan og underetasje.

Uttalelse fra Byantikvaren
Byantikvaren har i brev datert 05.05.2006 uttalt seg til de to alternative plasseringene av avfallsbod/rom. Etter Byantikvarens vurdering er ingen av de to forslagene optimale for den bevaringsverdige eiendommen, men begge er å foretrekke fremfor en frittliggende bod under Freiabroen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Med igangsettingstillatelsen vurderer Plan- og bygningsetaten vilkår satt i rammetillatelsen, å være oppfylt. Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte avfallsbods reviderte plassering, på tross av at plasseringen ikke vurderes optimal med tanke på bruk av uteoppholdsarealet og i forhold til gateløpet. Den valgte utformingen aksepteres, men synes noe enkel i forhold til miljøet den plasseres i – både med tanke på materialvalg og detaljering. Plasseringen midt i et uteoppholdsareal burde vært mer styrende for utformingen. Etaten forutsetter at dette følges opp ved utførelsen av prosjektet. Plan- og bygningsetaten vektlegger at Byantikvaren ikke fraråder plasseringen og at det i henhold til ansvarlig søker er den beste renovasjonstekniske løsningen.
Med valgte plassering godkjennes også utomhusplan, situasjonsplan og plan av underetasje.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
965340343 NEAS as	SØK TK2
970898670 Arcipel as	PRO/KPR TK2 bygninger og installasjoner
979455704 NEAS Norsk Brannconsult AS	PRO/KPR TK2 brannteknikk
919419105 Otis AS	PRO/KPR TK3 løfteinnretninger
919419105 Otis AS	UTF/KUT TK3 løfteinnretninger
981363701 Bever Bygg AS	UTF/KUT TK2 bygninger og installasjoner

Godkjente tegninger

Etter godkjenning av utomhusplan, situasjonsplan, avfallsbod og underetasje, er de godkjente tegningene per dags dato listet opp nedenfor. Tidligere godkjente tegning av undertasje, 323-11 rev. C, utgår.

	Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
√	Situasjonsplan	323.26 rev.	29.09.2005	21/3
√	Utomhusplan	323.24 rev.d	13.10.2005	21/4
√	Avfallsbod	323.25 rev.A	01.06.2006	21/5
√	U.et	323.11 rev. D	03.10.2005	12/5
√	1. et.	323-12 rev. C	18.08.2005	8/6
√	5. et.	323-16 rev. D	13.10.2005	12/6
√	2. et.	323-13 rev.B	18.08.2005	8/7
√	3. et.	323-14 rev. B	18.08.2005	8/8
√	4. et.	323-15 rev. B	18.08.2005	8/9
√	6. et.	323-17 rev.B	18.08.2005	8/11
√	Takplan	323-23	18.08.2005	8/12
√	Snitt a-a	323-18 rev. C	18.08.2005	8/13
√	Fasade syd	323-20 rev. B	18.08.2005	8/15
√	Fasade nord snitt b-b	323-22 rev.B	18.08.2005	8/16
√	Fasade øst	323-21 rev.B	18.08.2005	8/17
√	Fasade mot vest	323-19 rev.B	18.08.2005	8/18

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:
Det vises til godkjent avfallsplan av 04.11.2005.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar tidligere utsendte håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Frederik Sømme
saksbehandler

Anne Berit Raae
sidemannskontrollør

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi (med faktura og uten vedlegg) til: Hans F. Bassøe, Måltrostveien 37, 0786, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Neas AS
Postboks 183
1325 LYSAKER

Dato: 17 AUG. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200504857-30 **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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - TEGLVERKSGATA 11

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført før det gis ferdigattest.

Mangler av mindre vesentlig betydning som beskrevet i kontrollerklæring fra Bever Bygg AS må være utført.
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ansvarlig søker, ved Karin Sivertstøl, har pr telefon 16.08.2007 oppgitt at planlagt tidspunkt for anmodning om ferdigattest vil være om tre måneder.

Sluttrapport for avfallshåndteringen er godkjent 13.08.2007.

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.

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

Anne Berit Raae
For avdelingsenhetsleder

Ingvild Simers Moe
saksbehandler

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

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

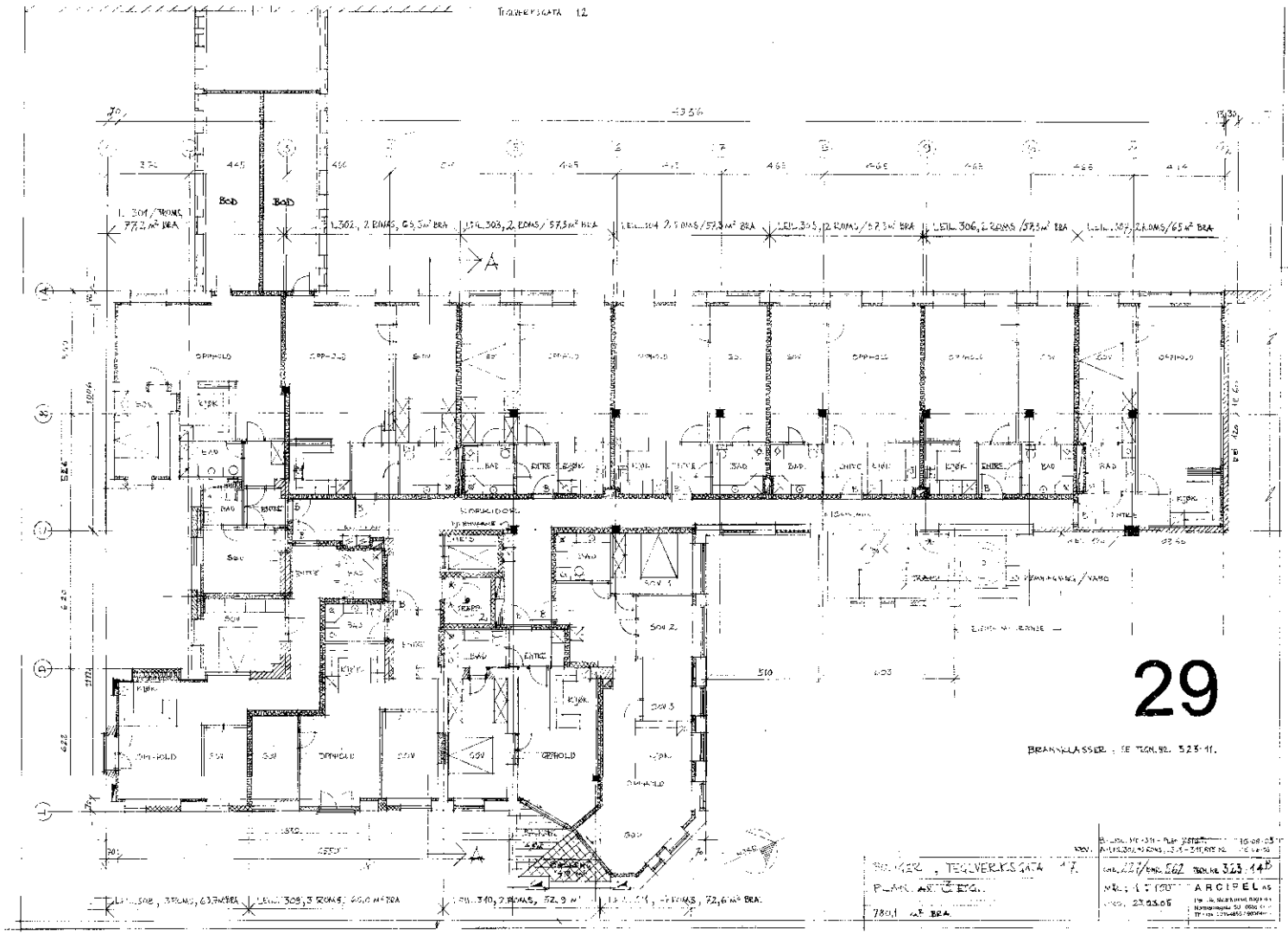
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

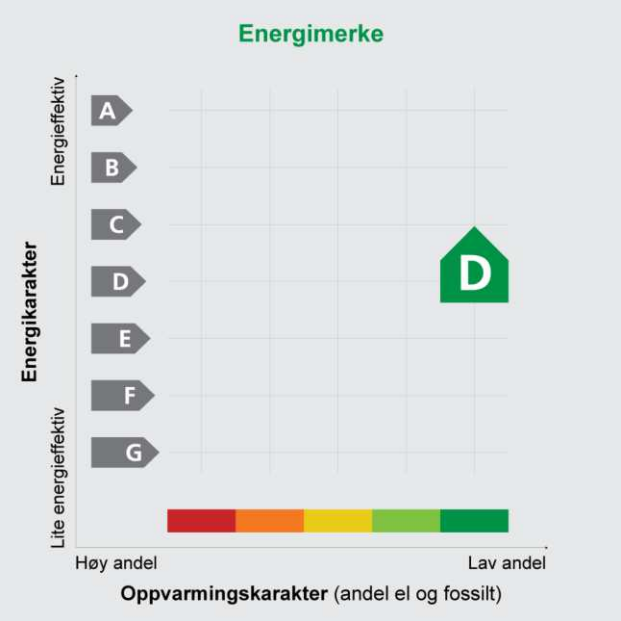
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


TEGLVERKSGATA 12
29
BRANNKLASSER : SE TGN. NR. 323-11.
SOLHEIMER , TEGLVERKSGATA 12 A-F.
PLAN AV 1. ETG.
780,1 m² BRA.
GNR. 223 / BNR. 262 TEGN.NR 323-14B
M/L: 1:100 ARCIPEL AS
DES. 23.03.05

ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksgata 11
Postnr	0553
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 307
Gnr.	227
Bnr.	562
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-848631
Dato	22.01.2018



Eier	Pierre ohlsson
Innmeldt av	Pierre Ohlsson

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Teglverksgata 11

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	23 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Sofienberg Linje 17	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

BARNEHAGER

Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	2 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rodeløkka	1 min
Kiwi Københavngata	4 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	11 min
Boots apotek Grünerløkka	8 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	4 min
Dælenengen ballbane	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min

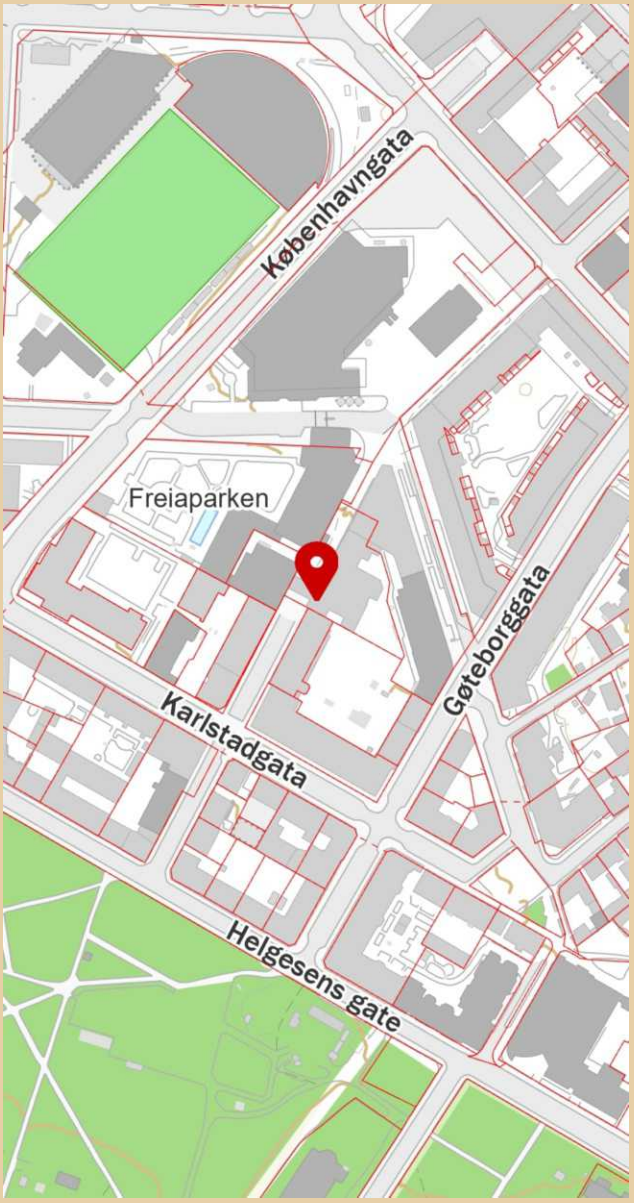
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Teglverksgata 11, 0553 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 562, Snr. 24, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251089

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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