

Teglverksgata 11



Velkommen til

Teglverksgata 11



Salgsoppgaven produsert 20. april 2025

Grünerløkka / Rodeløkka

Moderne og strøken 4R toppleilighet med utsikt - Pusset opp i 2025 - Gulvareal på 74 kvm - To, felles takterrasse - Heis

Prisantydning	6 590 000,-
Fellesgjeld	20 761,-
Omkostninger	166 600,-
Totalpris	6 777 361,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 307,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	3

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no

Megler 2	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nyoppusset, rålekker og strøken toppleilighet over to plan. Leiligheten ligger i de gamle fabrikklokalene til Freia Sjokoladefabrikk, som ble i bygd om til særegne og moderne boliger i 2007.

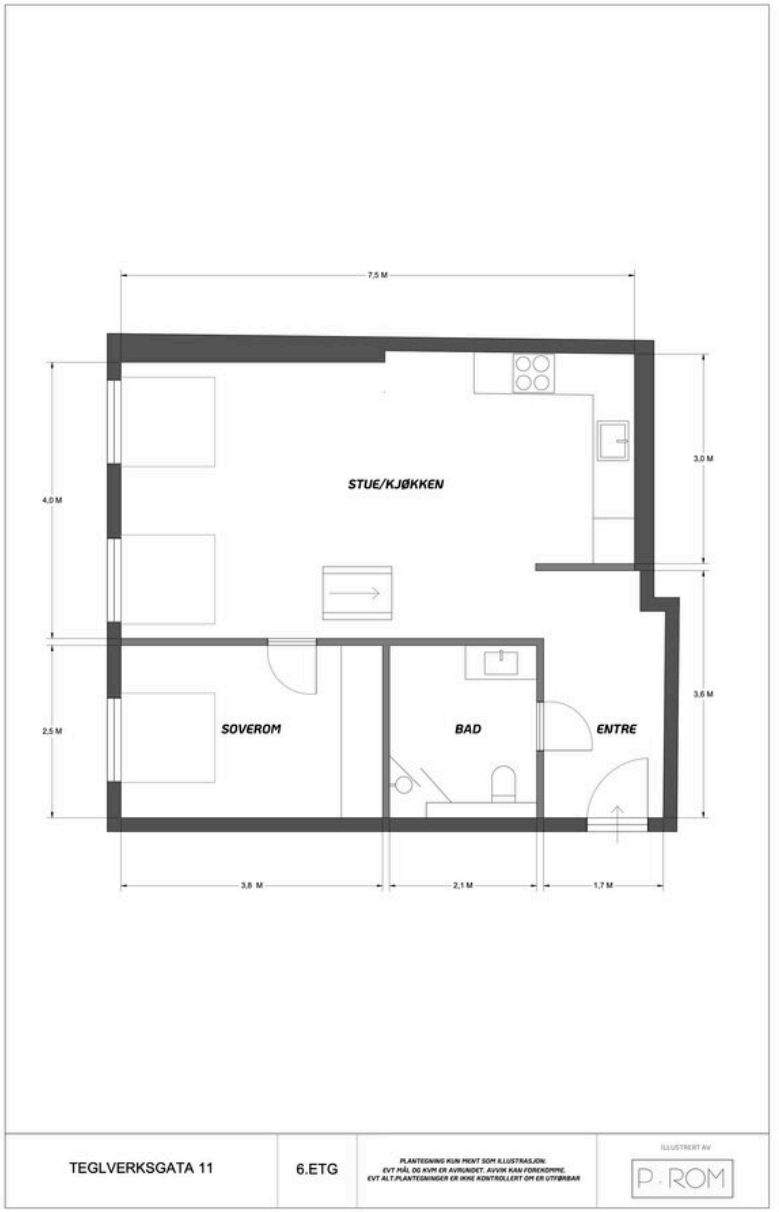
- Leiligheten har en innholdsrik og velfungerende planløsning, og består av entré, åpen kjøkken- og stueløsning, tre gode soverom og flislagt bad fra 2007.

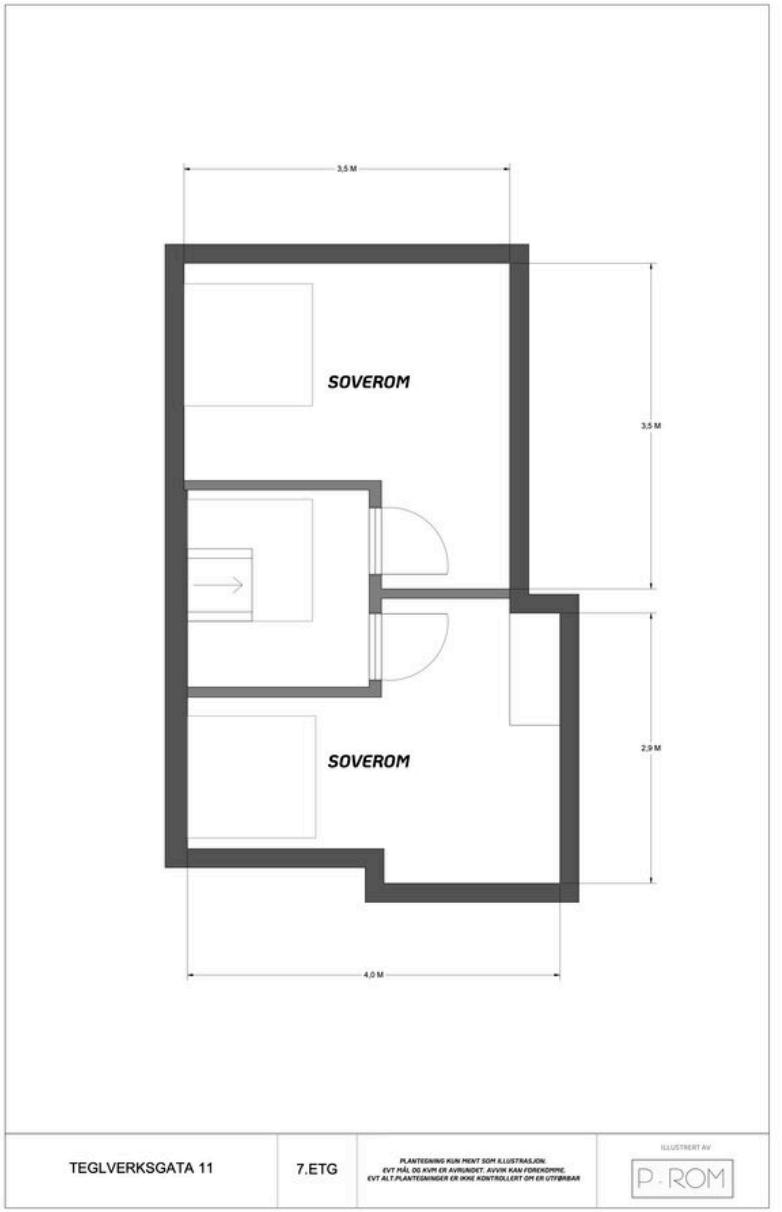
- Delikate overflater fra 2025 med en-stavs parkett og lune fargevalg
- Nytt, moderne og rålekkert kjøkken
- Gulvareal på 74 kvm.
- Usjenert uten innsyn eller gjenboere
- Flott utsikt mot Freiaparken og Holmenkollen
- Godt utleieobjekt - Estimert til 33.000,- kr per mnd.
- Sameiet har to felles takterrasser og pent opparbeidet bakgård
- Heis i bygget
- Stille og tilbaketrukket beliggenhet innerst i blindgate



Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
Totalt BRA:	69 kvm


7,5 M
STUE/KJØKKEN
4,0 M
3,0 M
3,6 M
2,5 M
SOVEROM
BAD
ENTRE
3,8 M
2,1 M
1,7 M
TEGLVERKSGATA 11
6.ETG
PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P · ROM


3,5 M
SOVEROM
3,5 M
2,9 M
SOVEROM
4,0 M
TEGLVERKSGATA 11
7.ETG
PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P · ROM























Informasjon

Teglverksgata 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0100/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227, bnr 562, snr 56 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tesa Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
6 590 000,- (Prisantydning)
20 761,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 610 761,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
165 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
166 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
179 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 777 361,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 790 061,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 69 kvm
Totalt BRA: 69 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

7. etasje:
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

6. etasje (hovedplan): Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
7. etasje: Soverom 1, soverom 2 og hall m/trapp.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og nydelig 4-roms leilighet som i stor grad er oppgradert i senere tid. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. I entréen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Nytt, moderne og stilren kjøkken i åpen løsning. Tidsriktig innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er montert waterguard. Kjøkkenet har et stilig uttrykk med en kombinasjon av benkeskap, overskap og vegghengte hyller som sikrer optimal plassutnyttelse. Ved kjøkkenet er det god plass til spisebord.

Leiligheten har en innbydende, lys og gjennomført stue med store vindusflater og god takhøyde. Det er god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt spisebord. Leiligheten har stilrene overflater, og består av en-stavs eikeparkett fra 2025 og veggene er malt i lyse, behagelige fargetoner som underbygger den gode romfølelsen. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. På det høyeste er det svært god takhøyde og det er godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig og god romfølelse.

Tre soverom:
Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 og 3 er plasser på øverste plan, og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Alle rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Romslig og funksjonelt bad fra 2007 med opplegg for vaskemaskin. Det er flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, gulvstående toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant med ett-greps blandebatteri og speil på vegg. Det er mekanisk avtrekk, styres fra avtrekk ved kjøkken.

Overflater:
Gulv: Ny en-stavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Nymalte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp i 2022

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i saglsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk med heis.
- Bygget er fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt.
- Saltak i trekonstruksjon antatt tekket med plater.

Leiligheten:
- Boligen har malt tretrapp.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
- Malte takvinduer med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte fuktmerker i karm på vinduer.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap

kan oppnås ved bytte av vinduer.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige trapper:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder under 0,90m er avvik etter dagens krav.
Mindre lysåpning enn dagens krav.
TEK 17: Trapper med rette løp skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,90 m og fri høyde minimum 2,1 m. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming fra felles sentral via radiatorer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 307,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag felleslån: 76,-
Felleskostnader drift: 3 829,-
Renter felleslån: 125,-
Bredbånd: 277,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 589 368,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 357 471,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Teglverksgata 11, orgnr. 998478197

Om sameiet

- Sameiet består av 58 boligseksjoner.
- Forretningsfører er Usbl.

Sameiet ønsker å innhente en vedlikeholdsplan for sameiet.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 20 761,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: 16367641421, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 08.04.2025: 1 222 632
Andel av saldo: 20 762
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2038)

Fellesformue

Kr 18 902,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 167 539,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 58 595,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP587012

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 983 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i den urbane og populære bydelen Grünerløkka, som er kjent for sitt yrende service- og kulturliv, samt gangavstand til alt av Oslos fasiliteter rett utenfor døren! Det er den perfekte balansen mellom fredelige omgivelser og det urbane livet.

I umiddelbar nærhet finner du alt du trenger i hverdagen. Nærbutikker som Kiwi, Meny, Rema 1000, restauranter og kafeer m.m. Bydelen Grünerløkka er mest kjent for sitt spennende utvalg av kaféer, vintagebutikker, nisjebutikker innen interiør og mote, barer, uteserveringer, hyggelige Birkelunden og populære spisesteder som Süd-Øst, Villa Paradiso, Delicatessen og Vespa og Humla.

Leiligheten ligger rett ved siden av hyggelige Sofienbergparken som er kjent for sine flotte grøntområder med fine lekeplasser, sittegrupper etc. Her er det rom for grilling, lek og kos på varme sommerdager! Sommer som vinter kan også nytes i Kubaparken, Birkelunden eller Olaf Ryes Plass. Her er det alt fra gressplener, fontener, uteserveringer, konserter og hyggelige kafeer. Videre er det kort gåavstand fra leiligheten til Akerselva med sine koselige turstier langs elvebredden. Akerselva strekker seg helt fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Ringnes park/Ila/Carl Berner, Athletica Vulkan, Fresh Fitness Carl Berner og Evo Fitness.

Av utdanningsinstitusjoner finnes det en rekke tilbud i umiddelbar nærheten som Westerdals, Arkitekthøyskolen og Kunsthøyskolen i Oslo. Videre er det kun en kort

busstur unna til Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo og Oslo Met, m.fl.

God dekning med kollektivtrafikk i nærområdet i form av trikk og buss. Trikknr. 11, 12 og 18, og bussernr. 30, 20, 21 og 33 i nærheten. Ca. 10 minutters gange til t-banestopp på Carl Berner. Grunerløkka ligger dessuten ca. 15 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til blant annet Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Teglverksgata 11 - Bruksendring og ombygging fra industri til boliger - Ferdigattest - 2009

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring blandet. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Teglverksgata 8 - 10 - Endring av terrasse - Riving av paviljong og oppføring av pergola. Saksnummer 202009817
Karlstadgata 10 B - Oppføring av boligbygg, riving av eksisterende bygg. Saksnummer 202119941

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/562/56:
04.02.2005 - Dokumentnr: 7940 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:405
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:563
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2005 - Dokumentnr: 7940 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:563
Rett til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2005 - Dokumentnr: 7940 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2024 - Dokumentnr: 1115531 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.09.2010 - Dokumentnr: 737018 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/3597

Reseksjonering
Del av fellesareal innlemmes i snr. 40

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Navn: Freia - hensynssone
Oppdatert: 2025-04-08 00:00:00
Kategori: Enkeltminne utomhus
Vern: Vernet etter PBL
Registrert av: Byantikvaren i Oslo

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i

bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
Seksjonen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 20.04.2025 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar (Gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 483,-

Samlet skal selger betale kr. 116 773,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. april 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Teglverksgata 11

Teglverksgata 11

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**7 min**
538 elever, 22 klasser	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**13 min**
437 elever, 22 klasser	1 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**14 min**
199 elever, 13 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**8 min**
429 elever, 30 klasser	0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**7 min**
104 elever, 8 klasser	1.9 km
Foss videregående skole	**13 min**
600 elever, 20 klasser	0.9 km
Hersleb videregående skole	**12 min**

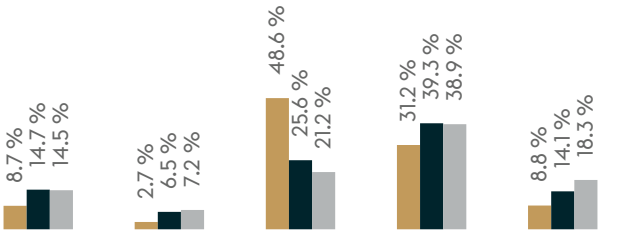
Offentlig transport

Sofienbergparken	**5 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.4 km
Olaf Ryes plass	**7 min**
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Carl Berners plass	**13 min**
Linje 5	1 km
Tøyen stasjon	**18 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.1 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-...	**2 min**
61 barn	0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	**6 min**
54 barn	0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-...	**6 min**
117 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar	2.019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 562, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.04.2025 **Rapportdato:** 19.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2006 **Referansenummer:** JU7176

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** 5-0100/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis. Bygget er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon antatt tekket med plater. Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger.
Etasjeskiller er av tre og betong. Kontroll i stue viser 10mm. Kontroll på soverom viser 20mm over rommet.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra cirka 2007
Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Gulvet er flislagt med gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm fra dør til dusjsluket. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk, styres fra avtrekk ved kjøkken.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på baderom. Alder fra 2007 legges til grunn. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap.
Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Det er avløpsrør av plast. Alder fra 2007 legges til grunn. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

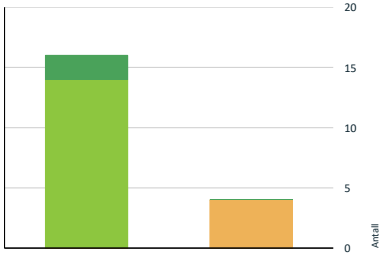
Det foreligger tegninger av 1 plan, ingen tegninger av plan 2 fremvist.

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte fuktmerker i karm på vinduer.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder under 0,90m er avvik etter dagens krav.
Mindre lysåpning enn dagens krav.
TEK 17: Trapper med rette løp skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,90 m og fri høyde minimum 2,1 m. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

Våtrom > 6. Etasje (hovedplan) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Kommentar
Infoland.no. Ombygget fra næring til boligeiendom i 2007.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte fuktmerker i karm på vinduer.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden måtte skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre og betong. Kontroll i stue viser 10mm. Kontroll på soverom viser 20mm over rommet.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyder under 0,90m er avvik etter dagens krav.
Mindre lysåpning enn dagens krav.
TEK 17: Trapper med rette løp skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,90 m og fri høyde minimum 2,1 m. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen må oppgraderes for å oppfylle dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

6. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra cirka 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

6. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm fra dør til dusjsluket. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

6. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.



6. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, styres fra avtrekk ved kjøkken.

6. ETASJE (HOVEDPLAN) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .



Fuktmåling

KJØKKEN

6. ETASJE (HOVEDPLAN) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Tilstandsrapport

6. ETASJE (HOVEDPLAN) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på baderom. Alder fra 2007 legges til grunn. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alder fra 2007 legges til grunn. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer.

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

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.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
7. Etasje	21			21		2	23
6. Etasje (hovedplan)	48			48		3	51
SUM	**69**					**5**	**74**
SUM BRA	**69**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Hall m/trapp		
6. Etasje (hovedplan)	Entré, Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere. Boder er ikke oppmålt grunnet manglende adkomst. Deler / hele takhøyden innehar en høyyde under 1,90M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Det pressiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven. Totalt gulvareal cirka 74m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger av 1 plan, ingen tegninger av plan 2 fremvist.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Antall utganger
Branncelle over flere etasjer eller som har mellometasje, må ha minst én utgang fra hver etasje. I bygninger i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra andre etasjer enn inngangsplanet være gjennom et rømningsvindu, se Byggdetaljer 520.391. Boligblokker (risikoklasse 4) med inntil åtte etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei, forutsatt at minst ett vindu eller balkong er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats. Det må avklares med brannvesenet i hvert enkelt tilfelle. Bygget innehar ferdigattest og er dermed godkjent fra den gang. De nevnte

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

opplysninger gjelder dagens krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	562		56	1984 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Teglverksgata 11

Hjemmelshaver
Tesa Holding AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.04.2025	

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

Teglverksgata 11, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 562
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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/JU7176

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lauritzen, Terje	9578-5999-4-1737787	2025-03-06 10:05:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0100/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Teglverksgata 11, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tesa Holding AS v/ Terje Lauritzen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP587012
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp i 2022

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0100/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lauritzen, Terje	2025-03-06

Identifikasjon

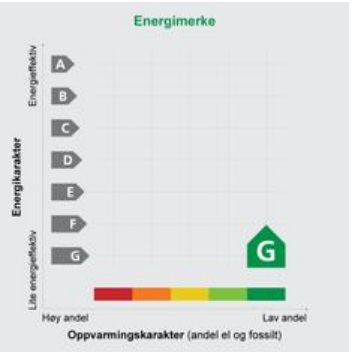
bankID Lauritzen, Terje

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Teglverksgata 11
Postnr	0553
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	227
Bnr.	562
Seksjonsnr.	56
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1383754
Dato	15.04.2022



Innmeldt av	Edvard Ingebrigtsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive — Dato utkjørt: 08.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Teglverksgata 11	**Vår ref.:**	519/56	
Teglverksgata 11	**Type:**	Boligsameie	
0553 OSLO	**Eiere:**	Tesa Holding AS v/ Terje Lauritzen	
Organisasjonsnr: 998 478 197	**Seksjonsnr:**	56	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 307**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	76
	Felleskostnader drift	3 829
	Renter felleslån	125
	Bredbånd	277

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)	20 761	Gjeld siste årsoppg.:	20 993
Klient ajourf. lån:	1 222 632,14	Klient gj. s. årsoppg.:	1 236 283

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367641421, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 08.04.2025: 1 222 632

Andel av saldo: 20 762

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

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	20 993	Andre inntekter:	605
Annen formue:	18 902	Utgifter:	1 552		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	56	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	227/562 - seksjon:56
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive — Dato utkjørt: 08.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Teglverksgata 11	**Vår ref.:**	519/56	
Teglverksgata 11	**Type:**	Boligsameie	
0553 OSLO	**Eiere:**	Tesa Holding AS v/ Terje Lauritzen	
Organisasjonsnr: 998 478 197			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587012

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0607

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

Fasiliteter:

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

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

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



INNKALLING 2025

Sameiet Teglverksgata 11

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
Trappeoppgang

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

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 styreledervervet 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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Teglverksgata 11

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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Teglverksgata 11

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.

519 Sameiet Teglverksgata 11 Org. nr. 998478197

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**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Teglverksgata 11

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.

519 Sameiet Teglverksgata 11 Org. nr. 998478197

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

Penneo document key: E1M3W-O5N53-HM3W7-DHE7E-N0A1YA-VW34H

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E1M3W-O5N53-HM3W7-DHE7E-N0A1YA-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.

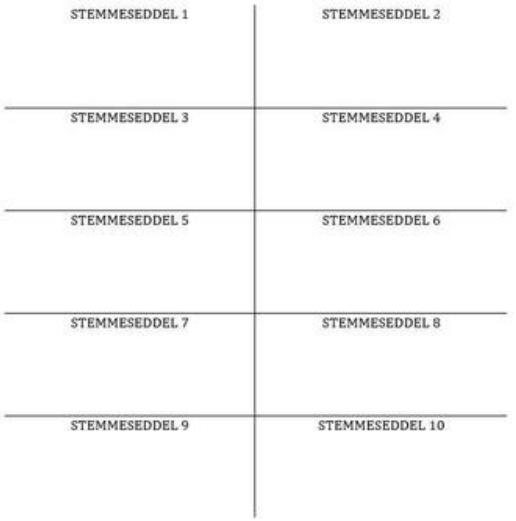
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

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

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



INNKALLING 2024

Sameiet Teglverksgata 11

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Teglverksgata 11

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av leder

Styrets leder Marthe Dirdal er på valg.

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

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styret består per i dag av to medlemmer utover styreleder.

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

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

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

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende varamedlemmer foreslås til styret:
Edit Bo
Michael Ramberg Øistad

Styrets innstilling: Styret innstiller følgende varamedlemmer til styret:

Edit Bo
Michael Ramberg Øistad

5.4 Valg av valgkomite

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

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

Arbeidskapital

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

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Teglverksgata 11

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

Balanse 2023 Sameiet Teglverksgata 11

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

Balanse 2023 Sameiet Teglverksgata 11

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

Sted:_____ Dato:_____

Marthe Dirdal	Sangin Mohammed Zada	Eivind Wormdal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Teglverksgata 11

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.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587012.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder ekstraordinar innbetaling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Teglverksgata 11

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:	96 101	140 594
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 859	75 706
Årets avskrivninger :	9 531	14 420
Anskaffelsesår :	2013	2014
Antatt levetid i år :	15	15

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	2 617	120
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 216	8 285
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 710	0
6552 Driftsmateriell	140	232
Sum	**13 683**	**8 636**

519 Sameiet Teglverksgata 11 Org. nr. 998478197

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Kostnader på konto 6602 gjelder fakturaene for rørlegger arbeid. Kostnad på konto 6663 gjelder faktura for avfuktersystem i kjeller.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Teglverksgata 11

Note 9 - Egenkapital

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

Balansen i 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.

519 Sameiet Teglverksgata 11 Org. nr. 998478197

Note 10 - 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:	6.95 %	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:	0	299 149	446 659
Avdrag i perioden:	12 657	299 149	446 659
Opptak i perioden:	1 300 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 287 343**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	991 388	0	0

Langsiktig gjeld

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

Selskapets eiere har et felles ansvar for 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.)	27.02.2024
Styremedlem	Eivind Wormdal (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Sangin Mohammed Zada (sign.)	27.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Teglverksgata 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: CS1L6-KT8BX-ZAAIT-4LELA-X33Y6-SA6W4

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CS1L6-KT8BX-ZAAIT-4LELA-X33Y6-SA6W4

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."

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

Penneo Dokumentnøkkel: CS1L6-KTE8X-ZAAJT-4LELA-X33Y6-5A6W4

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

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

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

Årsmelding 2023 - Sameiet Teglverksgata 11

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

Økonomi

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

Vedlikehold

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

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

Annet styrearbeid

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Teglverksgata 11 Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sangin Mohammed Zada

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Tilstede: 11

Fullmakt: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styrets leder Marthe Dirdal er på valg.

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

Vedtak:
Valgt ble: Marthe Dirdal for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styret består per i dag av to medlemmer utover styreleder.

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

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Wormdal for 2 år.

Valgt ble: Olav Erling Aaland for 2 år.

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Følgende varamedlemmer foreslås til styret:
Edit Bo
Michael Ramberg Øistad

Vedtak:

Valgt ble: Edit Bo for 1 år.

Valgt ble: Michael Ramberg Øistad for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

Valgt ble: Edit Bo valgt for ett år.

Protokoll for Sameiet Teglverksgata 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

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 liggende 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.

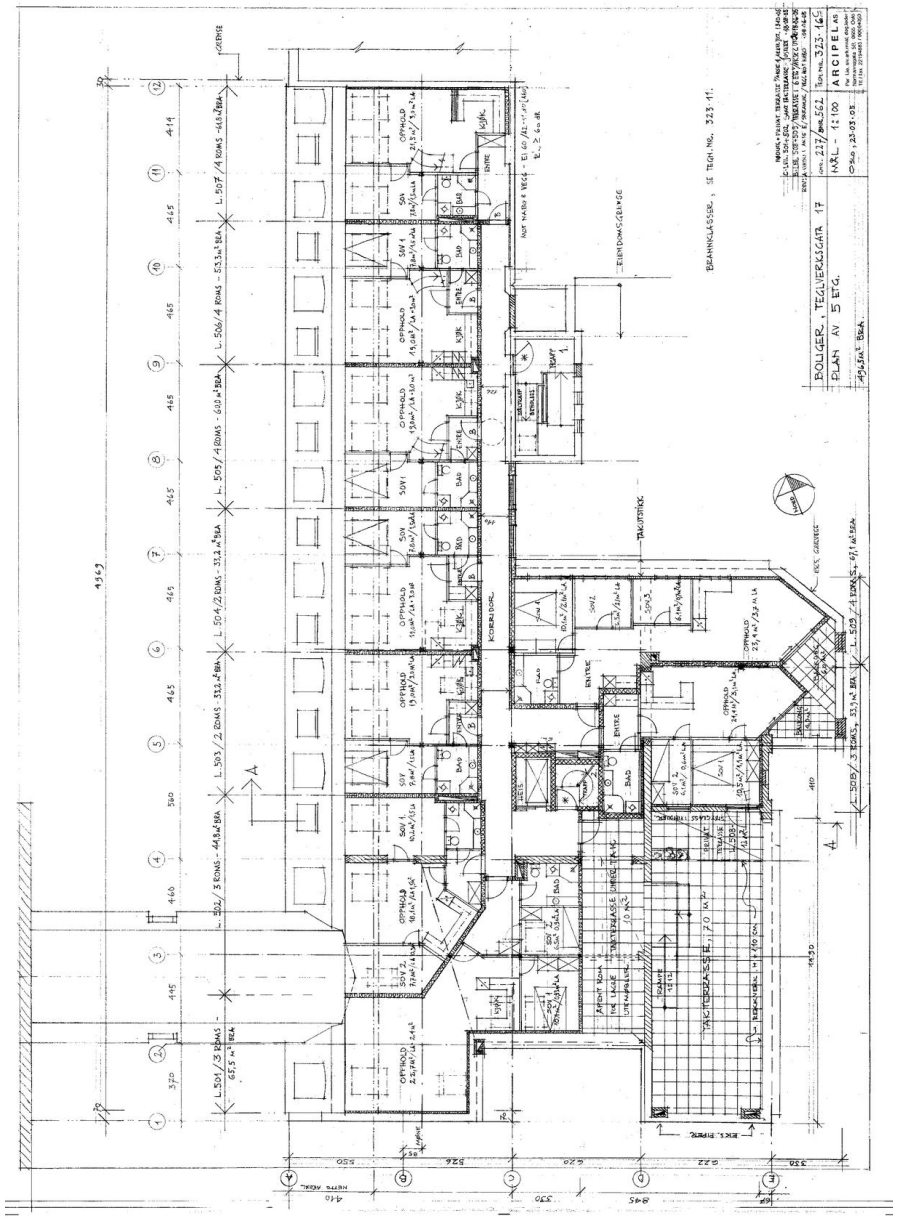
EIERSKIFTE

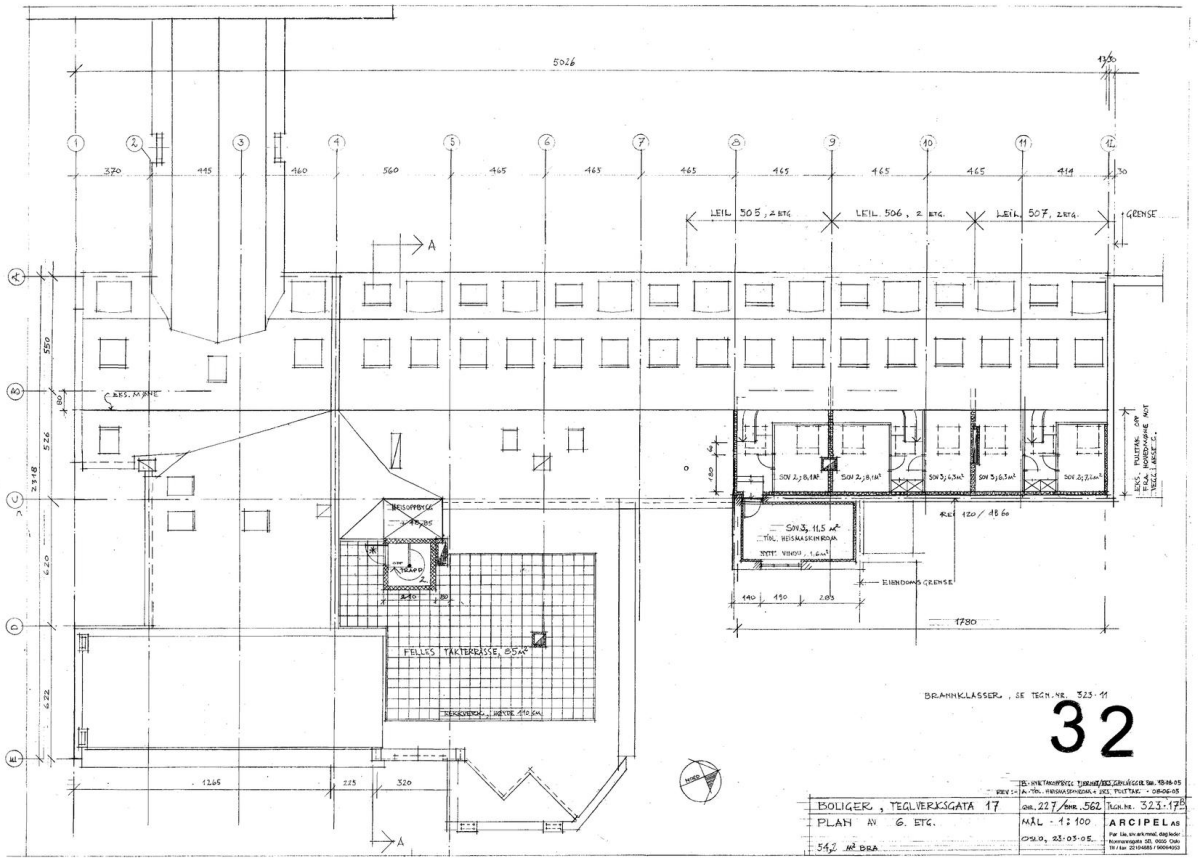
23. Beboere som selger plikter å melde dette til forretningsfører, som er USBL.

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


BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17
PLAN AV 5 ETG.
ARKITEKTGRUPPE I AS
ARCIPELAG
MÅL: 1:100
Tegn.nr. 323-165
Dato 23.03.05
BRANNKLASSER, SE TEGN. NR. 323.11
EIENDOMSGRENSE
TAKSTIGNE
TAKTERRASSE 170 M2
ENTRE
KORRIDOR
BAD
KJØK
STUE
SOV 1
SOV 2
SOV 3
OPPHOLD
BALKONG
L. 501/3 ROMS - 448,4 M² BRA
L. 502/3 ROMS - 448,4 M² BRA
L. 503/2 ROMS - 332,2 M² BRA
L. 504/2 ROMS - 332,2 M² BRA
L. 505/4 ROMS - 600,4 M² BRA
L. 506/4 ROMS - 533,4 M² BRA
L. 507/4 ROMS - 469,8 M² BRA
L. 508/3 ROMS - 449,1 M² BRA
4963
4430


5026
1330
370
115
160
560
465
465
465
465
465
465
414
30
LEIL. 505, 2 ETG.
LEIL. 506, 2 ETG.
LEIL. 507, 2 ETG.
GRENSE
A
550
80
526
2348
620
622
RES. NIVÅ
SOV 2; 8.1M²
SOV 2; 8.1M²
SOV 3; 6.3M²
SOV 3; 6.3M²
SOV 2; 7.6M²
SOV 3, 11.5 M²
INKL. REISMASKINROM
INNR. VINDU: 1.6M²
REI 120 / EI 60
EIENDOMSGRENSE
140
150
285
1780
FELLES TAKTERRASSE, 65M²
RESERVERØR, HØYDE 410 CM
1265
225
320
BRANNKLASSER, SE TEGN.NR. 323-11
32
BOLIGER, TEGLVERKSGATA 17
PLAN AV 6. ETC.
54,2 M² BRA
GNR. 227/BNR. 562
TEGN.NR. 323-175
MÅL - 1:100
OSLO, 23-03-05.
ARCIPEL AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KARAN KUMAR KATHURIA
TEGLVERKSGATA 11
0553 OSLO

Dato: 05.12.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201617218-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh.: Jetmir Sabani Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	KARAN KUMAR KATHURIA	Adresse:	TEGLVERKSGATA 11, 0553 OSLO
Søker:	KARAN KUMAR KATHURIA	Adresse:	TEGLVERKSGATA 11, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Teglverksgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 22.11.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617218			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		14.11.2016	1/5
Plan 3. etasje	323 14 B	18.08.2005	2/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.12.2016 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NIKLAS STARCK WESTERBERG
TEGLVERKSGATA 11
0553 OSLO

Dato: 14.08.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201710571-6 Saksbeh.: Christian Gran Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	NIKLAS STARCK WESTERBERG	Adresse:	TEGLVERKSGATA 11, 0553 OSLO
Søker:	NIKLAS STARCK WESTERBERG	Adresse:	TEGLVERKSGATA 11, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Teglverksgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 12.08.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710571			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3 etasje			1/8
Situasjonsplan		03.07.2017	4/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.08.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Dato: 20.11.2017

Deres ref.: Liv Wallerby Thorsnes | Vår ref.: 201715869-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	LENOR EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 93 Alnabru, C/O PL Bygg Invest AS, 0614 OSLO
Søker:	BYGGESAKSRÅDGIVNING AS	Adresse:	Parkveien 69, 0254 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Teglverksgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, mottatt 1.11.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715869			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	13.09.2017	1/9
Plan 5. etasje - Som bygget	E1	13.09.2017	1/14
Plan 6. etasje og takplan 5. etasje - Som bygget	E2	13.09.2017	1/15
Fasade syd - Som bygget	E3	13.09.2017	1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.11.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LENOR EIENDOM AS, Postboks 93 Alnabru, C/O PL Bygg Invest AS, 0614 OSLO, nordvik@auctus.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Neas AS
Postboks 183
1325 LYSAKER

Dato: 26 MARS 2009

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Strømsveien 223
0668 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.08.2022
LARS THOMAS MOEN	201914025 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

Adresse:	TEGLVERKSGATA 11	Eiendom:	227/562/0/0
Tiltakshaver:	ANDREAS GLENDE	Søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Teglverksgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av klokke med vindu og bruksendring av bod fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 16.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201914025			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			2/11
Plan		30.08.2019	2/17
Snitt		08.07.2019	2/18
Fasade sør		08.07.2019	2/19

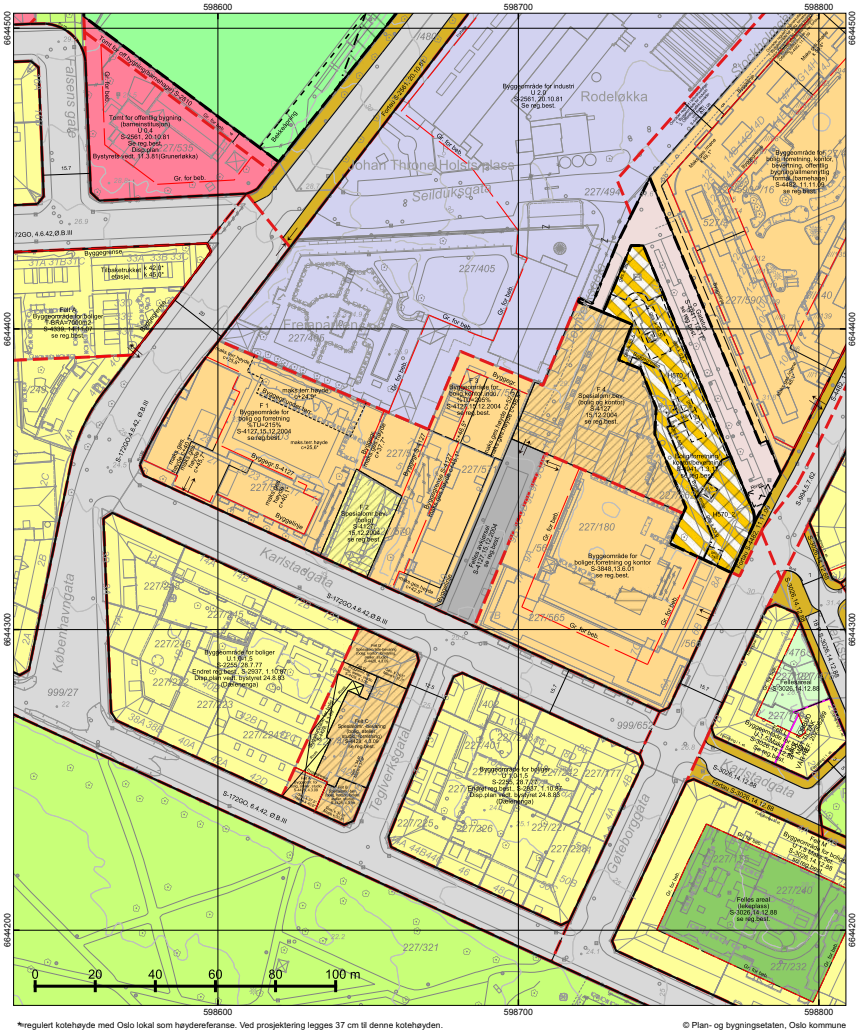
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ANDREAS GLENDE, TEGLVERKSGATA 11, 0553 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140859/ 86509402
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: TEGLVERKSGATA 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/571

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 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
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

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

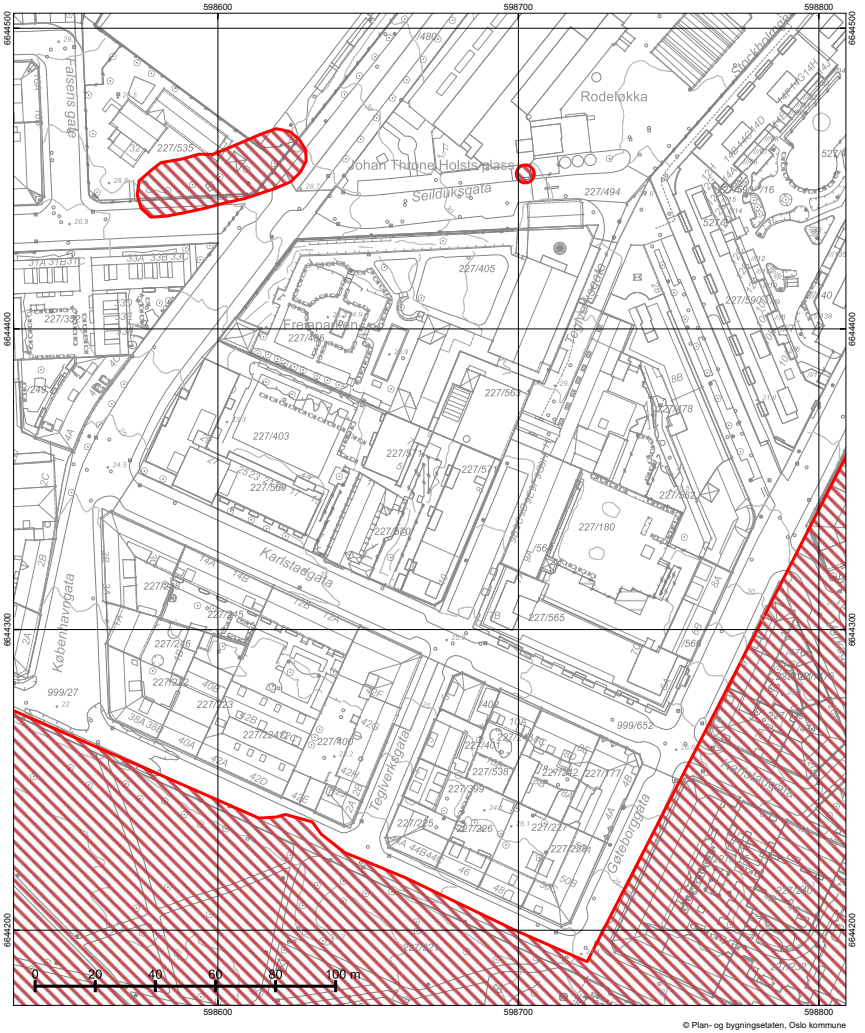
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

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

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

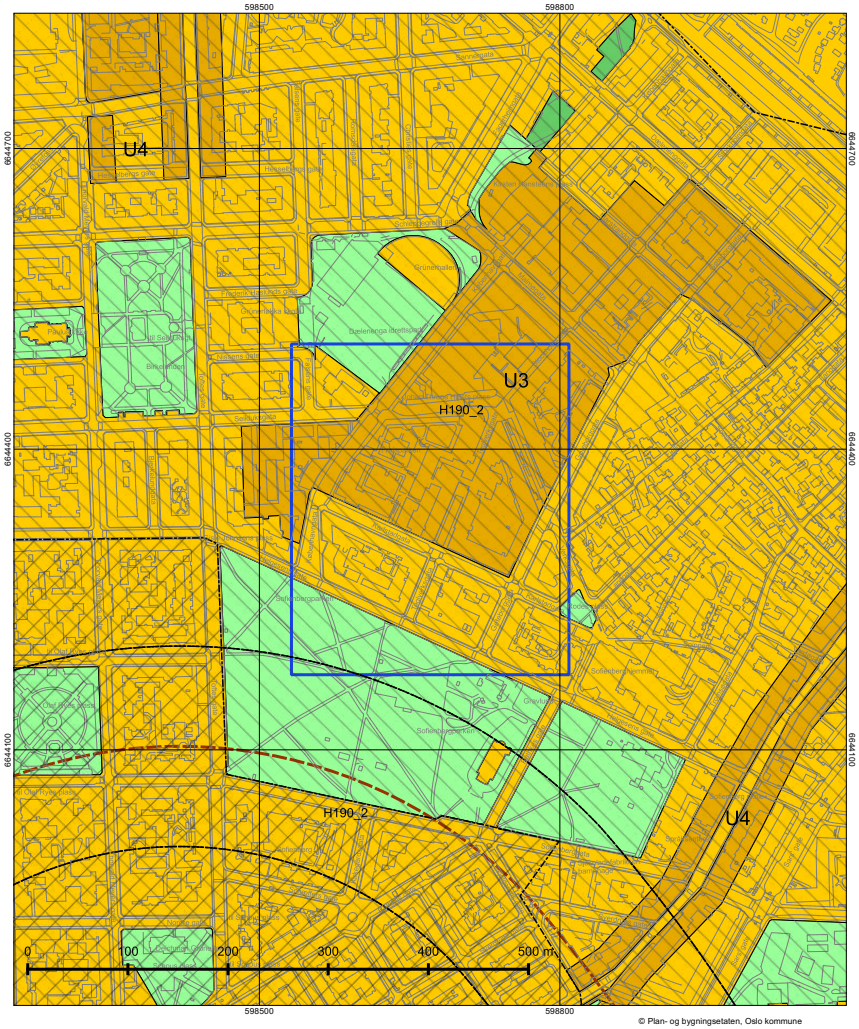
Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140859/ 86509402
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: TEGLVERKSGATA 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/571

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140859/86509402
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0100/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Teglverksgata 11 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 562, snr 56 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no